

Sygn. I C 230/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Kopania
Protokolant:	sekretarz sądowy Anna Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2015 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...)

w S.

o uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej ulica (...) w S. o numerze (...);
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 230/15

UZASADNIENIE

Powód, Miasto S., wniósł przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w S. pozew o uchylenie uchwały nr (...) oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu.

Na uzasadnienie podał, iż w dniu 13 maja 2015r. pozwana wspólnota podjęła uchwałę w trybie indywidualnego zbierania głosów, w której postanowiła, iż od dnia 1 lipca 2015r. koszty eksploatacji budynku i wynagrodzenie zarządcy przypadające na lokal będą podzielone w częściach równych na wszystkie lokale w budynku, a rozliczenie zaliczek na remonty będzie się odbywać proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej określonej w uproszczonej inwentaryzacji budowlanej budynku. Zdaniem powoda, powyższa uchwała winna zostać uchylona, albowiem sprzeczna jest z przepisami prawa, w szczególności art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000r., nr 80, poz. 903), a nadto narusza interesy powoda i zasady prawidłowego zarządzania rzeczą wspólną.

Pozwana, Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w S., wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Przyznała, że w dniu 13 maja 2015r. podjęła uchwałę nr (...) o treści wskazanej przez powoda. Zaprzeczyła jednak, by uchwała ta naruszała przepisy prawa, interesy powoda, bądź zasady prawidłowego zarządzania rzeczą wspólną. Wskazała, że jest ona konsekwencją podjętej w dniu 26 marca 2015r. uchwały nr (...) / (...) w sprawie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną, opłat na pokrycie kosztów zarządu, opłat za usługi i świadczenia dostarczane do nieruchomości oraz ustalenia sumy ubezpieczenia nieruchomości. Uchwałą tą pozwana wspólnota ustaliła zadania do wykonania na rok 2015 i w celu realizacji przyjętych zadań przyjęła miesięczne zaliczki na koszty zarządu w nieruchomości wspólnej w wysokości: remonty 1 zł./ m⁽²⁾, eksploatacja – 0,65 zł./m⁽²⁾ oraz wynagrodzenie zarządcy 30 zł. od lokalu. Uchwała ta nie została zaskarżona w trybie art. 25 ustawy o własności lokali, zatem ustalone stawki wprowadzono od dnia 1 kwietnia 2015r. W związku z powyższym brak jest podstaw do kwestionowania uchwały nr (...) w zakresie równej stawki na wynagrodzenie zarządcy dla każdego lokalu.

Nadto podała, iż zaskarżoną uchwałą pozwana zmieniła sposób rozliczenia zaliczek na eksploatację i wynagrodzenia zarządcy w taki sposób, by koszty te były równe na każdy lokal z uwagi na względy społeczne. Część osób zamieszkujących w lokalach o dużych powierzchniach, to osoby samotne i trudno im ponosić koszty zarządu rzeczą wspólną w większym rozmiarze aniżeli właściciele mniejszych lokali, z których korzysta więcej osób. Dodatkowo wskazała, że obowiązek właścicieli lokali ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali nie oznacza konieczności określenia tych obciążeń w jednakowej dla wszystkich tożsamej kwotowo wysokości za 1 m² powierzchni lokalu. Konsekwencją powyższego jest możliwość określenia w uchwale zaliczek w zróżnicowanej wysokości wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych.

Sąd ustalił:

W skład pozwanej wspólnoty wchodzi 45 lokali mieszkalnych (**bezsporne**).

W dniu 26 marca 2015r. pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr (...) / (...) w sprawie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną, opłat na pokrycie kosztów zarządu, opłaty za usługi i świadczenia dostarczane do nieruchomości oraz ustalenia sumy ubezpieczenia nieruchomości. W celu realizacji przyjętych zadań pozwana wspólnota postanowiła, iż comiesięczne zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości: remonty 1,00 zł./m², eksploatacja 0,65 zł./m² i wynagrodzenie zarządcy – 30 zł. od lokalu.

Zasady te zostały wprowadzone w życie w od dnia 1 kwietnia 2015r.

Dowód: uchwała nr (...) / (...), k. 25.

W dniu 13 maja 2015r. pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr (...), w myśl której z dniem 1 lipca 2015r. dokonano zamiany sposobu rozliczenia zaliczek na eksploatację i wynagrodzenie zarządcy w ten sposób, że koszty eksploatacji budynku i wynagrodzenia zarządcy przypadające na lokal będą podzielone w częściach równych na wszystkie lokale budynku. W par 2 ustalono zaś, że z dniem 1 lipca 2015r. rozliczenia zaliczek na remonty będą dokonywane proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej określonej w uproszczonej inwentaryzacji budowlanej budynku.

Uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, które odbyło się w dniach od 6 maja 2015r. do 13 maja 2015r.

W głosowaniu wzięli udział właściciele lokali reprezentujący 80,19 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Za uchwałą głosowało głosowali właściciele lokali reprezentujący 63,36 % udziałów w nieruchomości wspólnej, zaś przeciwko uchwale – 16,83 %.

Dowód: uchwała nr (...), k. 6., wyniki głosowania, k. 6 – 7v.

Powód został poinformowany o fakcie podjęcia przez pozwaną wspólnotę uchwały nr (...) pismem z dnia 20 maja 2015r., doręczonym w dniu 22 maja 2015r.

Dowód: pismo Przedsiębiorstwa (...) spółki z o.o. Administracja Wspólnot i Lokali nr (...) w S. z dnia 20 maja 2015r., k 8.

Sąd zważył:

Powództwo jest zasadne.

Stan faktyczny jest w zasadzie między stronami bezsporny, a rozstrzygnięcie sprowadza się od oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego.

Stan faktyczny został ustalony przez sąd na podstawie dokumentów przedstawionych przez obie strony, albowiem ich autentyczność nie była wzajemnie kwestionowana.

W myśl art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.), dalej u.w.l., właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Koszty zarządu rzeczą wspólną wymienia przykładowo art. 14 u.w.l. Należą do nich m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej części wspólnej oraz opłaty za anteną zbiorczą i windę, a także wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Zasady uiszczania kosztów związanych z rzeczą wspólną określa zaś art. 12 ust. 2 dalej u.w.l., zgodnie z którym 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 właściciel lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Rację ma powód, wskazując, że powyższa zasada to jedynie prawnie dopuszczalny sposób rozliczania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a zatem również kosztów jej eksploatacji i wynagrodzenia zarządcy. Rozliczanie tych kosztów następuje stosunkowo, w oparciu o wysokość przynależącego do własności lokalu udziału w nieruchomości wspólnej. Każda inna metoda rozliczenia tych kosztów jest sprzeczna z prawem.

Wprawdzie uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążania z tego tytułu właścicieli lokali, ale dotyczy to tylko lokali użytkowych i tylko wtedy, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Przywołana przez pozwaną teza wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997r., IICKN (...), OSNC 1998, nr (...), poz. (...) nie odnosi się do niniejszej sprawy. Wskazuje ona, że wynikający z art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 u.w.l. obowiązek właścicieli ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali nie oznacza konieczności określenia skali tych obciążeń w jednakowej dla wszystkich tożsamej kwotowo, wysokości za 1 m⁽²⁾ powierzchni lokalu. Konsekwencją powyższego jest możliwość określenia w uchwale zaliczek w zróżnicowanej wysokości wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych.

Z głośów doktryny wynika wprost, iż powyższa teza może być zaakceptowana w związku z treścią ust. 3 art. 12 i tylko wówczas, jeżeli zapadła uchwała wspólnoty zwiększająca obciążenia tych lokali użytkowych (gdy uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali) oraz z uwagą, że obowiązki określone w art. 12 ust. 2 i ust. 3 oraz w art. 13 ust. 1 mają inny charakter (są zasadniczo rozdzielone) i jako takie – choćby dla przejrzystości kosztów oraz kontroli (także sądowej) uchwał wspólnoty mieszkaniowej – muszą to rozróżnienie zachować. Wnioski takie wynikają zresztą

z uzasadnienia wyrok, w którym ostatecznie powołano się na przepis, który wyraźnie upoważnił zebranie właścicieli lokali do ustalenia w uchwale, że właściciele lokali użytkowych będą partycypować w pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w większym rozmiarze aniżeli wynika z ich udziału w elementach wspólnych budynku. Przepis ten umożliwia więc stosowane zwiększenie udziału właściciela lokalu użytkowego w kosztach związanych z utrzymaniem przedmiotu współwłasności, zważywszy, że koszty utrzymania tej kategorii lokali (np. koszty zużycia odpadków lub zużycia wody) są z reguły wyraźnie większe: (tak „Własność lokali” Komentarz Wzory pozwów i wniosków sądowych, R. D., Wydanie 4. Lexis Nexis Warszawa 2008r., str. 109).

Reasumując, koszty zarządu rzeczą wspólną, w tym koszty eksploatacji i wynagrodzenie zarządcy muszą być ponoszone przez wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych według ich udziału w częściach wspólnych nieruchomości.

Powyższej zasady nie może zmienić fakt, iż pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr (...) / (...), w której wprowadziła opłatę stałą dla każdego z właścicieli lokali w wysokości 30 zł. na koszty związane z wynagrodzeniem zarządcy. Fakt, iż żaden z właścicieli nie zaskarżył tej uchwały nie może stanowić argumentu za podjęciem uchwały o treści jak w uchwale nr (...). Jeśli uchwała jest sprzeczna z prawem, a tak jest w niniejszej sprawie, to w myśl art. 25 u.w.l., w razie jej zaskarżenia, winna zostać uchylona przez sąd.

Bez znaczenia pozostała również intencja podjęcia zaskarżonej uchwały, którą wskazała pozwana wspólnota. Podała, że intencje tą było wprowadzenia równych opłat z tytułu kosztów eksploatacji i wynagrodzenia zarządcy dla właścicieli poszczególnych lokali, niezależnie od wielkości ich udziału w nieruchomości wspólnej. W pozwanej wspólnocie zdarzają się bowiem sytuacje, że w lokalu o dużej powierzchni mieszka jedna osoba i to słabo sytuowana, w lokalu o mniejszej powierzchni mieszka kilka osób. W takiej sytuacji, to właśnie osoby mieszkające w mniejszym lokalu w większym zakresie korzystają z części wspólnej nieruchomości. Względy społeczne, zdaniem pozwanej przemawiają za tym, by opłaty związane z utrzymaniem części wspólnej uiszczać przynajmniej w równej wysokości.

Powyższego rozumowania wspólnoty nie sposób podzielić. Rozwiązanie zaproponowane przez pozwaną wspólnotę nie dość, że jest sprzeczne z przywołanym wyżej art. 12 ust. 2 i art. 13 u.w.l., to nadto krzywdzi w istocie właścicieli lokali o mniejszych powierzchniach. Według zasady zaproponowanej przez pozwaną wspólnotę byłiby oni zobowiązani uiszczać koszty związane z eksploatacją i wynagrodzeniem zarządcy w wysokości wyższej aniżeli w przeliczeniu na udział, który im przysługuje w części wspólnej. Fakt, iż w konkretnym lokalu zamieszkuje określona ilość osób jest indyferentna dla zasad ponoszenia kosztów zarządu nieruchomości wspólną. Zupełnie na marginesie wskazać należy, iż ilość osób zamieszkałych w konkretnym lokalu może ulec zmianie i wówczas odpada argument natury społecznej podany przez pozwaną. Takiej sytuacji pozwana nie przewidziała już w spornej uchwale i nie stworzyła mechanizmu zmniejszenia opłat dla „mniejszych” lokali.

Uchwała powyższa narusza również interesy powoda, gdyż udziały w częściach wspólnych dla poszczególnych lokali są różne. Wprowadzenie zasady, że koszty eksploatacji i wynagrodzenia zarządcy ponoszone będą po równo, krzywdzi w istocie tych właścicieli lokalu, których udział w nieruchomości wspólnej jest mniejszy w stosunku do tych, których udziały są wyższe.

Nie sposób zgodzić się również z decyzją właścicieli w zakresie rozliczenia zaliczek na remonty według udziałów ujętych w uproszczonej inwentaryzacji budowlanej budynku. Nie budzi wątpliwości że z własnością lokalu związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości, a wysokość tego udziału określa treść księgi wieczystej (art. 1 ust. 1 oraz art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece). Rozdział kosztów remontu rzeczy wspólnej według wyliczeń z inwentaryzacji uproszczonej jest zabiegiem niedopuszczalnym. Pozwana wspólnota z resztą nie wskazała, jakie argumenty przemawiały za przyjęciem takiego rozwiązania.

Zatem i tej części treść zaskarżonej uchwały sprzeczna jest z przepisami prawa.

W konsekwencji powyższego, zaskarżana uchwała została przez sąd uchylona, w myśl art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. (Dz. U z 2000r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.), jako sprzeczna z przepisami prawa, opisanymi wyżej oraz jako sprzeczna z interesem powoda.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 par 1 i par 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. w zw. z par. 10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. (t. jedn. Dz.U. z 2013r., poz. 461), mając na uwadze okoliczność, że powód wygrał niniejszy spór w całości. Na koszty powoda złożyła się opłata od pozwu w wysokości 200 zł. oraz wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w wysokości 180 zł. i opłata od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Na oryginale właściwy podpis