

Sygn. akt IC 870/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Andrzej Żelazowski

Protokolant: st. prot. Anna Żarczyńska-Ziobro

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. D.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.**

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki M. D. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. kwotę 377,00 zł (słownie złotych: trzysta siedemdziesiąt siedem) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt IC 870/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 2 lutego 2017 r.

W pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K., powódka – M. D. początkowo domagała się ustalenie niezgodności z prawem, względnie uchylenia uchwały (...) pozwanej Wspólnoty w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2016 i zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, która miała zostać podjęta przez Wspólnotę na zebraniu w dniu 30 marca 2016 r.

W piśmie procesowym z dnia 15 listopada 2016 r. (k. 78-80) powódka określiła ostatecznie żądanie wskazując, że pozwana Wspólnota podjęła sporną uchwałę z naruszeniem art. 25 ustawy o własności lokatorów (uowl) w zw. z art. 3 ust 2 i art. 14 pkt 3 uowl poprzez bezprawne rozszerzenie pojęcia nieruchomości wspólnej i ustalenie w związku z tym w ramach zaliczki na koszty zarządu zaliczki na poczet przyszłych remontów, wywóz śmieci, a nadto poprzez wskazanie w pkt 4 §1 powołanej uchwały na obowiązek uczestniczenia właścicieli lokali w „Kosztach związanych z utrzymywaniem swoich lokali, które ponoszone są bezpośrednio przez Wspólnotę mieszkaniową”, który to zapis wykracza poza kompetencje Wspólnoty ograniczające się do części wspólnych nieruchomości. Powódka wskazała nadto na naruszenie art. 25 ust. 1 w związku z art. 32 ust. 1 uowl wobec doręczania pism Wspólnoty mieszkaniowej przez osoby do tego nieuprawnione, nie zaś przez zarząd Wspólnoty.

Powódka podniosła, iż powyższa uchwała, podjęta w trybie indywidualnego głosowania, naruszała interes powódki, nakładając na nią jako właściciela lokalu obowiązki i obciążenia finansowe wykraczające poza ustawowe kompetencje

Wspólnoty. W szczególności dotyczy to kwestii kosztów odpadów komunalnych, która to kwestia nie odnosi się do nieruchomości wspólnej i nie podlega regulacji w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej podczas, gdy pozwana Wspólnota żąda m.in. w związku z tym deklaracji odnośnie ilości osób zamieszkujących lokal, naruszając w ten sposób prywatność powódki tym bardziej, że powódka od 2010 r. posiada i opłaca własny pojemnik w celu gromadzenia odpadów komunalnych i samodzielnie ponosi związane z tym koszty. Powódka wskazała również, iż Wspólnota zaskarżoną uchwałą rozszerzyła pojęcie nieruchomości wspólnej oraz obowiązek uczestnictwa właścicieli lokali w kosztach związanych z utrzymaniem swoich lokali, które ponoszone są bezpośrednio przez Wspólnotę mieszkaniową, który to zapis jest niejasny gdyż nie określa jednoznacznie, do jakiego rodzaju kosztów się odnosi i jest niezgodny z ustawą o własności lokali.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. (...) w K., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że brak podstaw do stwierdzenia niezgodności spornej uchwały z przepisami prawa, brak także podstaw do stwierdzenia aby naruszać miała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszać interesy powódki. Strona pozwana zarzuciła w szczególności, iż zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach wspólnota obowiązana jest do składania deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami dla całej nieruchomości i wszystkich lokali, może w związku z tym także żądać od właściciela lokalu podania danych niezbędnych do ustalenia wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Bezsporne w sprawie było, że:

Pozwana jest właścicielką nieruchomości – lokalu mieszkalnego przy ul. (...), o łącznej pow. 49,43 m⁽²⁾. Jej udział w częściach wspólnych nieruchomości wynosi (...) W przedmiotowej nieruchomości znajduje się łącznie 8 lokali mieszkalnych, których właściciele tworzą Wspólnotę Mieszkaniową.

Zarząd Wspólnoty reprezentowany jest przez zarząd w osobach E. K. oraz B. M.. Wykonywanie faktycznych czynności z zakresu zarządu nieruchomością (administracją nieruchomością) powierzone zostało P. W..

W dniu 30 marca 2016 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali. Zawiadomienie o planowanym zebraniu zostało wysłane do wszystkich właścicieli lokali, również do powódki przez administratora P. W.. Do zawiadomienia dołączono projekt 3 uchwał, które miały być podjęte na zebraniu, w tym zaskarżonej przez powódkę uchwały (...)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Uchwała (...) została podjęta przez Wspólnotę częściowo na zebraniu w dniu 30 marca 2016 r., częściowo zaś poprzez zbieranie głosów. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele lokalu reprezentujący 61,5 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Powódka zawiadomiona została o podjęciu uchwały (także przez administratora) pismem z dnia 30.07.2016 r. w dniu 09.08.2016 r.

Sporna uchwała określała wysokość zaliczki na koszty zarządu (eksploatacyjnej) na 2016 r. na 4,20 zł/m², w skład której wchodziło:

- Zaliczka eksploatacyjna – 1,70 za 1m² pow. lokalu mieszkalnego (w tym ryczałt 400 zł miesięcznie – wynagrodzenie administratora),
- Zaliczka poczet przyszłych remontów – zł za 2,50 m² powierzchni lokalu mieszkalnego,
- Śmieci – wg Uchwał Rady Miejskiej K..

(Dowód: pismo Wspólnoty - zawiadomienie o zebraniu w dniu 30.03.2016 r., k. 85, protokół zebrania, k. 82-84, protokół głosowania, k. 88, uchwała (...), k. 87, zawiadomienie o podjęciu uchwały i potwierdzenie odbioru, k. 52, k. 55-56

Pozwana Wspólnota obowiązana jest do składania i składa zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami dla całej nieruchomości i wszystkich lokali.

(Dowód: pismo Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w K. k. 93-94).

Powyższe ustalenia Sąd poczynił na podstawie dowodów z dokumentów, które nie budziły wątpliwości Sądu i nie były przez strony kwestionowane. Powołane dowody uznał Sąd nadto za wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy bowiem w ocenie Sądu okoliczności sporne zostały na ich podstawie dostatecznie wyjaśnione (art. 217 §3 k.p.c.)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie 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. Powyższy artykuł nie czyni żadnego rozróżnienia pomiędzy uchwałami z punktu widzenia dopuszczalności ich zaskarżania do sądu, a zatem uprawnia właściciela lokalu do wystąpienia z powództwem przeciwko każdej z nich, tj. bez względu na to, czy ma charakter pozytywny, negatywny, jest sprzeczna z prawem, czy też narusza zasady zarządu nieruchomością, bądź w inny sposób narusza interes skarżącego. Powództwo z art. 25 cyt. ustawy prowadzi do wyeliminowania podjętej uchwały z obrotu prawnego i jego celem nie jest uzyskanie jakiegokolwiek obowiązku spełnienia świadczenia. Przepis ten nie rozstrzyga wprost, czy normuje on powództwo o uchylenie, unieważnienie, czy też stwierdzenie nieważności uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej. W judykaturze dominuje pogląd, że powództwo to, co do zasady, zmierza do uchylenia uchwały i tylko w wypadkach szczególnie rażącego naruszenia prawa każdemu, kto ma w tym interes prawny przysługuje roszczenie o stwierdzenie bezwzględnej nieważności uchwały na podstawie art. 58 k.c. (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2001 r., V CZ 4/01, OSNC 2001 r, Nr 7-8, poz. 124).

Art. 25 § 1a uowł wskazuje natomiast, 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powódka złożyła pozew w dniu 8 maja 2016 r. W ocenie Sądu termin, jakkolwiek ma charakter prekluzyjny, w zakresie w jakim odnosi się do zawiadomienia o podjęciu uchwały (częściowo) w trybie indywidualnego zbierania głosów zastrzeżony został na korzyść skarżącego i nie ma żadnych przeszkód aby uchwała mogła zostać zaskarżona, jak miało to miejsce w okolicznościach niniejszej sprawy, przed jego upływem, jeżeli ostatecznie została podjęta i obowiązuje w chwili orzekania przez sąd (art. 316 k.p.c.).

Stosownie do art. art. 13 ust. 1 uowł właściciel lokalu ma obowiązek ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым 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.

Stosownie do art. 14 ustawy o własności lokali właściciele lokali ponoszą koszty utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenie i wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu. Nadto celem pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę fundusz remontowy. Ponieważ jego wyodrębnienie nie jest obligatoryjne i zależy od woli członków wspólnoty, wymaga podjęcia uchwały, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 3) - postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 31 maja 2006 r., sygn. I ACa 290/06, Lex nr 217205.

Podstawowym celem wspólnoty mieszkaniowej jest kwestia zachowania i utrzymania wspólnego prawa. Temu celowi ustawa o własności lokali podporządkowuje obowiązki właścicieli poszczególnych lokali wchodzących w skład (...). Bowiem zgodnie z art. 140 k.c. prawo własności nie jest prawem absolutnym, a granice jego wykonywania ograniczone są granicami prawa własności przysługującego innym podmiotom. Obowiązki finansowe właścicieli lokali są ściśle zharmonizowane z charakterem i kompetencjami Wspólnoty Mieszkaniowej, której zadaniem jest prawidłowe zarządzanie współwłasnością i która kompetentna jest jedynie do podejmowania decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej (współwłasności właścicieli lokali) i spraw związanych z zarządzaniem tą nieruchomością, a nie może decydować o sprawach dotyczących lokali stanowiących wyłączną własność poszczególnych właścicieli. Także więc w zakresie dysponowania środkami pieniężnymi właścicieli lokali, przekazanymi jej do rozliczenia, Wspólnota może nimi zarządzać i przeznaczać je tylko na ściśle wskazane cele związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a ewentualną nadwyżkę przekazać ma właścicielom tych lokali (wyr. SA w Rzeszowie z dnia 28 marca 2013 r., sygn. akt I ACa 1/13, Legalis nr 736185).

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach, t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 250 (u.c.p.g) w przypadku nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym, w którym wyodrębniono własność lokali, wspólnotę mieszkaniową obciąża z mocy prawa obowiązek składania deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla całej nieruchomości – wspólnej i poszczególnych wyodrębnionych lokali, może w związku z tym także żądać od właściciela lokalu podania danych niezbędnych do ustalenia wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (art. 2 ust. 3, art. 6m ust. 1c). Wyłącznie wspólnotę obciąża obowiązek gromadzenia i pozbywania się odpadów oraz obowiązek ponoszenia na rzecz gminy, na terenie której położone są ich nieruchomości, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi (art. 5 ust. 1 pkt 3 oraz art. 2 ust. 3a). Zgodnie z przepisami ustawy w przypadku nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym może zostać złożona tylko jedna deklaracja (art. 6m ust 1 i ust. 1c).

Z tych przyczyn bez znaczenia pozostaje czy powódka istotnie posiada od 2010 r. własny pojemnik w celu gromadzenia nieczystości oraz czy istotnie złożyła deklarację w swoim imieniu bowiem ta ostatnia czynność pozostaje prawnie bezskuteczna. Obowiązki w tym zakresie obciążają bowiem stronę pozwaną, powódkę zaś obciąża obowiązek udzielenia informacji o osobach zamieszkujących w lokalu w zakresie niezbędnym dla ustalenia wysokości należnych opłat za odbiór odpadów oraz ich uiszczenia na rzecz Wspólnoty, która obowiązana jest do dokonywania rozliczeń z tego tytułu. W oczywisty sposób, z wyżej wywiedzionych względów pozwana Wspólnota władna była podjąć sporną uchwałę w powołanym zakresie, gdyż kwestie związane z odbiorem odpadów komunalnych z mocy prawa wchodzą w zakres jej kompetencji.

Uchwała (...) w swojej treści dotyczy wszystkich lokali i wyraża zasadę dotyczącą nieruchomości wspólnej. Z tych przyczyn za całkowicie niezasadny uznać należy zarzut podjęcia uchwały (...) z przekroczeniem kompetencji wspólnoty. Właściciele lokali obciąża obowiązek pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, obowiązani są partycypować w jej utrzymaniu, m. in. kosztach remontu i konserwacji Stosownie do art. 12 ust. 2 powołanej ustawy właściciel lokalu obowiązany jest ponosić wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej stosownie do jego udziału. Zaskarżone uchwała daje tej zasadzie wyraz. Zaskarżona uchwała, dając wyraz zasadzie obciążania członków pozwanej Wspólnoty kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej określonej w powołanym przepisie, odpowiada prawu co sprawia, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie także w zakresie, w jakim powódka domagała się ustalenia nieważności uchwały (art. 189 k.p.c.).

Powódka wskazała nadto, że zawiadomienia o zebraniu wspólnoty dokonane zostało nie przez zarząd wspólnoty lecz przez administratora, to samo dotyczy zbierania głosów za podjęciem uchwały (niezgodnie z dyspozycją art. 21 ust. 1 i art. 32 ust. 1 u.o.w.l.).

Wskazać w tym zakresie należy na ugruntowany pogląd, że okoliczność tego rodzaju pozostaje bez znaczenia dla prawidłowości zwołania zebrania i ważności podjętych na nim uchwał, o ile członek wspólnoty został o zebraniu prawidłowo zawiadomiony. Zbieranie głosów przez osoby spoza zarządu także pozostaje co prawda w sprzeczności z treścią art. 23 ust. 1 u.o.w.l., ma jednakże znaczenie, o ile naruszenia te miały wpływ na podjęcie i treść zaskarżonej

uchwały (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 06.03.2012 r., IACa 961/11, Legalis 735153). Powódka jednakże, na której w tym zakresie stosownie do art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. spoczywał ciężar dowodu nie wykazała, aby uchybienia te miały wpływ na podjęcie spornej uchwały

Ponieważ powództwo podlegało oddaleniu już tylko z powołanych przyczyn, a zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci dokumentów (których strony nie kwestionowały) był wystarczający dla rozstrzygnięcia sprawy, zbędne było przeprowadzanie postępowania dowodowego co do pozostałych wywodzonych przez strony okoliczności i w pozostałym wnioskowanym przez strony zakresie. (art. 217 §3 k.p.c.).

O kosztach procesu orzekł Sąd na zasadzie art. 98 §1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej w kwocie 360 zł i opłata skarbową od udzielonego mu pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł stosownie do §8 pkt 1 ust. 1 w zw. z §15 ust. 1 i §20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800).