

Sygnatura akt I C 1339/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

28 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Beata Glazar

Protokolant:Magdalena Szlachtowicz

po rozpoznaniu 28 stycznia 2014 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa J. S., Z. S., H. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej L(...)

o uchylenie uchwały

I. powództwo oddała,

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 197 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 180 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt. I C 1339/13

UZASADNIENIE

Powodowie J. S., Z. S.oraz H. C.wnieśli o uchylenie uchwały z 23.07.2013r. w sprawie rozpisania długu Państwa C.na wszystkich właścicieli lokali podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) L.oraz zasądzenie na ich rzecz solidarnie kosztów procesu według przepisanych norm.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...)przy (...)L., a w nieruchomości tej znajduje się łącznie (...) lokali, których właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową. Podnieśli, że pozwana wspólnota dochodziła przed Sądem od H. C., J. S.i Z. S.zapłaty kwoty 5.796,56 zł, tytułem zadłużenia wobec Wspólnoty Mieszkaniowej. Wyrokami Sądu Rejonowego w L.z 23.05.2012r. sygn. akt I C 25/11 zmienionym następnie Wyrokiem Sądu Okręgowego w J.z 25.01.2012r. sygn. akt II Ca 447/12 zasądzona została od nich kwota 1.115,75 zł, a w pozostałym zakresie – co do kwoty 4.680,81 zł, powództwo zostało oddalone. Z kolei w zaskarżonej przez powodów uchwale postanowiono, że kwota co do której powództwo zostało oddalone zostanie „rozpisana” na wszystkich właścicieli lokali zgodnie z ich procentowym udziałem w nieruchomości.

W ocenie pozwanych przedmiotowa uchwała narusza ich uzasadniony interes, albowiem wbrew prawomocnemu wyrokowi nakłada na nich obowiązek zapłaty kwoty 818,55 zł. Ponadto uchwała narusza prawo – zmierza do jego obejścia, nakładając na powodów obowiązek, pomimo, że sąd powszechny prawomocnym wyrokiem oddalił żądanie w tym zakresie. Dodali, że ponadto uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, gdyż stara się przerzucić negatywne skutki finansowe uchybień w działalności zarządcy na członków Wspólnoty Mieszkaniowej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) L.wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz solidarnie od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że podstawą podjęcia zaskarżonej uchwały była konieczność rozpisania na właścicieli lokali kwoty z tytułu zadłużenia lokalu nr (...), albowiem opisanymi wyżej wyrokami sądów zasądzono

jedynie kwotę 1115,75 zł, oddalając powództwo w pozostałej części – uznając roszczenia w tym zakresie za przedawnione. Dalej pozwana wskazała, że wspomniane powództwo obejmowało dług w łącznej wysokości 5.796,56 zł, tytułem należności właścicieli wobec Wspólnoty Mieszkaniowej za okres 12.02.2002r. – listopad 2010r. Do 12.05.2010r. właścicielem lokalu nr (...) byli Z. C. i H. C.. Następnie zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w L. z 15.06.2010r. sygn. akt I Ns 215/10 współwłaścicielami lokalu stali się H. C., J. S. oraz Z. S.. Wskazana kwota wynikała z rozliczenia kosztów przypadających na właścicieli na dzień 31.12.2009r. Strona pozwana wskazała, że uchwała znajduje oparcie w treści art. 17 ustawy o własności lokali. Ponadto podjęta została w konkretnym celu, a mianowicie wykazania przed bankiem księgowej sytuacji finansowej Wspólnoty. Od tej sytuacji uzależniona była decyzja banku o udzieleniu kredytu na sfinansowanie odbudowy dachu po pożarze z 27.01.2013r. Brak takiej uchwały powodowałby, że zobowiązanie w wysokości 4.680,81 zł nadal figurowałoby jako dług Wspólnoty, co wpływałoby ujemnie na możliwość uzyskania kredytu bankowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w L. znajduje się (...) lokali, w tym (...) mieszkalnych i (...) użytkowe.

Właścicielami lokalu nr (...) w latach 2002-2010 byli Z. C. i H. C.. Z prawem własności lokali związany był udział w wysokości 16,30 % w prawie własności elementów wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu o pow. 0,0254 m².

Postanowieniem z 15.06.2010r. w sprawie I Ns 215/10 Sąd Rejonowy w L. stwierdził, że spadek po Z. C., zmarłym 12 maja 2010r. nabyli J. S. i Z. S..

(odpis księgi wieczystej k. 7-9; akt notarialny k. 42-44)

Właściciele lokalu nr (...) przy ul. (...) w L. zalegali z zapłatą zaliczek na fundusz remontowy oraz koszty eksploatacji i zarządu na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, w łącznej wysokości 5.797,56 zł za lata 2002-2009.

Wspólnota Mieszkaniowa dochodziła tychże należności od H. C., J. S. i Z. S. na drodze sądowej.

Wyrokiem Sądu Rejonowego w L. z 23.05.2012r. sygn. akt I C 25/11, zmienionym Wyrokiem Sądu Okręgowego w J. z 25.10.2012r. sygn. akt. II Ca 447/12 zasądzone od H. C., J. S. i Z. S. kwotę 1.115,75 zł i oddalono powództwo w pozostałej części (w zakresie kwoty 4.680,81 zł) z powodu przedawnienia roszczenia.

(zaświadczenie wspólnoty mieszkaniowej k. 24)

W dniu 23.07.2013r. na zebraniu właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w L. podjęta została uchwała w sprawie nałożenia dodatkowej opłaty w kwocie 4.680,81 zł, z tytułu zaległych należności właścicieli lokalu nr (...), w taki sposób, aby obciążyć tą kwotą właścicieli lokali zgodnie z ich udziałem w nieruchomości wspólnej, to jest: A. G. (lokal nr (...)) 700,63 zł, H. C. (lokal nr (...)) 818,55 zł, Gmina (...) L. 2.655 zł, (...) (...) lokal nr (...) 443,65 zł, lokal nr (...) 669,97 zł.

Uchwała została przyjęta głosami właścicieli dysponujących 84,52 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

(lista obecności na zebraniu wspólnoty k.10, z protokołu zebrania wspólnoty k.11-13)

Podjęta uchwała związana była ze staraniami Wspólnoty Mieszkaniowej o uzyskanie kredytu bankowego na remont dachu, stropów i ścian oraz wymiany instalacji elektrycznej zniszczonych w pożarze w styczniu 2013r. Jej celem było uporządkowanie finansowania wspólnoty, tak aby ewentualne zadłużenie z tytułu nieuiszczonych zaliczek, nie rzutowało negatywnie na możliwość uzyskania kredytu.

Ostatecznie pozwana Wspólnota uzyskała kredyt i dach został wyremontowany.

(wniosek o kredyt k. 23; zeznania świadka M. S. e-protokół z 28.01.2014r. 00:13:07-00:28:53)

Od 28.08.2009r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa była zarządzana przez (...)nr (...)L., zaś od marca 2013r. przez (...) w L..

(lista obecności, uchwała nr (...), protokół z zebrania wspólnoty k. 58-60)

Sąd zważył, co następuje:

Strona powodowa opierała swoje powództwo na zasadzie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t.) zgodnie z którym, 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.

Powodowie podnosili, że uchwała narusza ich uzasadniony interes, albowiem obciąża ich obowiązkiem zapłaty należności, które uznane zostały opisanymi w stanie faktycznym wyrokami sądów za roszczenie przedawnione, a także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, ponieważ uchwała nakłada na współników obowiązek poniesienia kosztów nieprawidłowego działania zarządcy wspólnoty, który nie dochodził w terminie zaległych zaliczek na fundusz remontowy oraz koszty eksploatacji i zarządu, co skutkowało przedawnieniem roszczeń z tego tytułu.

Zdaniem Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali obowiązani są uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w przychodach, przy czym wydatki te pokrywają stosownie do wielkości swoich udziałów. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się między innymi wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 u.w.l.). Jak stanowi art. 15 u.w.l., na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Jednakże właściciele lokali, poza obowiązkiem okresowego uiszczania zaliczek na fundusz remontowy, koszty eksploatacji i zarządu, co miało również miejsce w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej, mogą także zostać zobowiązani (każdy w odpowiedniej ułamkowej części), w razie takiej potrzeby, do uiszczenia dodatkowej, jednorazowej wpłaty związanej z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, na podstawie stosownej uchwały. Pogląd taki nie należy do kontrowersyjnych w doktrynie i orzecznictwie (patrz np. wyrok Sądu Najwyższego z 8 października 2008 r., V CSK 133/08, Lex nr 500 183, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 lipca 2013 r. I ACa 329/13).

Taka sytuacja miała miejsce w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej, gdzie wystąpiły zaległości w należnościach z tytułu zaliczek na fundusz remontowy, koszty eksploatacji i zarządu w wysokości 4.680,81 zł. Zaznaczenia wymaga, że cel podjęcia uchwały był zgodny z interesem właścicieli lokali i zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Podjęta uchwała miała na celu uporządkowanie finansów wspólnoty, tak aby nie była ona zadłużona, co mogłoby utrudnić uzyskanie kredytu na istotny wszak cel – remont dachu zniszczonego w pożarze. Poruszona natomiast kwestia pociągnięcia do odpowiedzialności odszkodowawczej zarządcy Wspólnoty pozostaje otwarta – wszak Wspólnota może podjąć w tym celu odpowiednie działania kontrolne i następnie, w razie stwierdzenia nieprawidłowości w wykonywaniu obowiązków przez zarządcę, domagać się odszkodowania. Niemniej potrzeba podjęcia takiej uchwały w szybkim terminie była niezbędna w związku z konieczną naprawą dachu.

Sąd nie podzielił również zarzutów powodów, że z uwagi na zapadły prawomocny wyrok Sądu Rejonowego w L.z 23.05.2012r. sygn. akt I C 25/11, zmieniony Wyrokiem Sądu Okręgowego w J. z 25.10.2012r. sygn. akt. II Ca 447/12, mocą których zasądzono od nich kwotę 1.115,75 zł i oddalono powództwo w zakresie 4.680,81 zł, niemożliwe jest zobowiązanie ich do zapłaty części z tej kwoty, to jest 818,55 zł. Cel podjęcia zaskarżonej uchwały był odmienny od przedmiotu sprawy rozstrzygniętych wskazanymi wyrokami. Wszak chodziło o naprawienie sytuacji finansowej

Wspólnoty, tak aby możliwe było uzyskanie kredytu, co też nastąpiło, a środki w ten sposób uzyskane wydatkowane zostały na remont dachu, tak jak zostało to wcześniej ustalone.

Reasumując, w ocenie Sądu, kwestionowana przez powodów uchwała z 23.07.2013r. nie narusza przepisów prawa, ani zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak i uzasadnionego interesu powodów, co skutkowało oddalenie powództwa.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Powodowie przegrali proces w całości, a zatem Sąd zasądził od nich solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 197 zł (180 zł zastępstwa procesowego - § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Min. Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Dz.U.2013.490 j.t. oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa).