

Sygn. akt I C 317/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Beata Grzybek

Protokolant sekr. sąd. Dagmara Napieraj

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2015 r., w Olsztynie, na rozprawie,

sprawy z powództwa **Gminy O.**

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

o uchylenie uchwał

I. **uchyla (...) uchwały nr (...) z dnia 14.03.2015 r. i oddala powództwo o uchylenie (...) uchwały nr (...) z dnia 15.03.2014 r. pozwanej Wspólnoty;**

II. **znosi wzajemnie koszty procesu między stronami.**

Sygn. akt I C 317/15

UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. wniosła pozew o uchylenie (...) uchwały nr (...) z dnia 14 marca 2015 r. oraz (...) uchwały nr (...) z dnia 15 marca 2015 r. przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O., a nadto zasądzenia na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu podała m.in., że przedmiotem obydwu zapisów jest ustalenie planu gospodarczego, stawki remontowej oraz środków gromadzonych na koncie funduszu. Zdaniem powódki, zaskarżone części uchwał są sprzeczne z obowiązującymi przepisami tj. ustawą o własności lokali oraz k.c., a nadto naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i prawnie chroniony interes właściciela. Dodała, że odnośnie uchwały nr (...) pozwana zawiadomiła ją o treści uchwały pismem z 22 kwietnia 2015 r., zaś o treści uchwały nr (...) pracownik powódki uzyskał wiedzę w dniu 4 maja 2015 r. w siedzibie administratora pozwanej wspólnoty. (k. 3-4)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu podała m.in., że o zebraniach powódka była zawiadomiona. Uchwała nr (...) podjęta była na zebraniu, dlatego powództwo co do niej złożone zostało po terminie. Odnośnie uchwały nr (...) to ta została podjęta częściowo na zebraniu, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Pozwana podniosła, że podjęcie przedmiotowej uchwały mieści się w zakresie obowiązujących przepisów i nie narusza interesów właścicieli lokali. Uchwała ta, dotyczy majątku wspólnoty, która majątek własny może posiadać niezależnie od majątku właścicieli. Zdaniem pozwanej, wspólnota może zaliczać środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym do własnego majątku wspólnoty. Dysponentem tego funduszu jest Wspólnota. Podejmując uchwałę, właściciele wyrażają zgodę na zaliczenia wpłat z tego funduszu do majątku wspólnoty. (k. 40-41)

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka jest właścicielem lokali mieszkalnych o nr (...) oraz udziału (...) części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek położony przy ul. (...) w O..

W budynku jest 20 lokali.

W dniu 15 marca 2014 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...). W uchwale tej pozwana Wspólnota w (...) postanowiła, że „środki zgromadzone na koncie funduszu remontowego przynależą do danego lokalu i są własnością wspólnoty. W przypadku zbycia danego lokalu nie są wypłacane, lecz pozostają przypisane do danego lokalu”. Uchwała była podjęta w całości na zebraniu. „**Za**„, głosowali właściciele posiadający 68,9 % udziałów. O terminie zebrania powódka była zawiadomiona.

W dniu 14 marca 2015 r. odbyło się zebranie wspólnoty. O terminie zebrania powódka była zawiadomiona. Głosowanie odbyło się w trybie mieszanym. Pozwana Wspólnota podjęła uchwały nr (...). W uchwale tej pozwana Wspólnota w (...) postanowiła, że „środki zgromadzone na koncie funduszu remontowego przynależą do danego lokalu i są własnością wspólnoty. W przypadku zbycia danego lokalu nie są wypłacane, lecz pozostają przypisane do danego lokalu”. „**Za**„, głosowali właściciele posiadający 63,9 % udziałów. O treści uchwały powódka była zawiadomiona pismem z dnia 30 marca 2015 r. .

(dowód: uchwała nr (...) i nr (...) - k. 9, 12, załącznik k.10, 13, wypis z rejestru gruntów k. 7, zawiadomienie o zebraniu k. 45, 46, akta tut. Sądu (...))

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo jest zasadne co do uchwały nr (...), zaś niezasadne co do uchwały nr (...)

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) 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.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w pierwszej kolejności podkreślić należy, iż bezsporna między stronami pozostawała okoliczność, że pozwana wspólnota podjęła dwie uchwały: numer (...) z dnia 15 marca 2014 roku oraz numer (...) z 14 marca 2015 roku. Jak również treść zaskarżonych uchwał oraz i to, że pozwana Wspólnota, której członkiem jest między innymi powódka jest dużą wspólnotą liczącą sobie ponad 7 lokali, w związku z tym do zarządzania nieruchomością wspólną wspólnoty stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, z mocy art. 19 tej ustawy.

Nie było wątpliwości, co do uchwały nr (...), że w dacie wytoczenia powództwa został dotrzymany termin do jej zaskarżenia, a wynikający z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Co do podjęcia uchwały numer (...) opatrzonej datą 15 marca 2014 roku to o terminie zebrania powódka była zawiadomiona, a co wynika ze złożonego przez pozwaną zawiadomienia. Wg pozwanej, uchwała została podjęta na zebraniu w dniu 15 marca 2014 roku. Tym samym pozwana nie miała obowiązku zawiadamiać o treści uchwały powódki. Zauważyć przy tym należy, że analogiczna sytuacja miała miejsce w sprawie (...) zarówno co do terminów zebrań, oraz treści zawiadomień i podjętych uchwałach. Załącznik do uchwały, stanowił jednocześnie listę obecności na zebraniu i listę obrazującą wynik czy przebieg głosowania. Przepisy ustawy o własności lokali nie wymagają zawiadomienia współwłaścicieli o treści uchwały podjętej na zebraniu. Obowiązek taki dotyczy wyłącznie uchwał podjętych z udziałem głosów zbieranych indywidualnie. Gdyby, zatem uchwałę numer (...) podjęto na zebraniu w dniu 15 marca 2014 roku nie byłoby obowiązku jej notyfikowania żadnemu ze współwłaścicieli i z tą datą rozpoczynałby

też bieg sześciotygodniowy termin do jej zaskarżenia w trybie artykułu 25 ustęp 1 ustawy o własności lokali. Termin ten, gdyby przyjęć za datę przyjęcia uchwały dzień 15 marca 2014 roku niewątpliwie upłynął już w dacie składania pozwu, gdyż pozew wpłynął do tutejszego Sądu w dniu 3 czerwca 2015 roku, czyli niemal rok później. Gdyby jednak uchwałę podjęto z udziałem głosów zbieranych indywidualnie, wobec bezspornego braku zawiadomienia powódki o treści tej uchwały do 4 maja 2015 roku, kiedy została z nią zapoznana świadek A. K. (k . 11), jednocześnie pracownik jednostki budżetowej powódki, termin do zaskarżania tejże uchwały zacząłby płynąć dopiero od tej daty, co oznacza, że w dacie składania pozwu byłby dochowany. Na gruncie zasad regulujących rozkład ciężaru dowodzenia w procesie cywilnym, zasady wynikającej z artykułu 6 kodeksu postępowania cywilnego, ciężar dowodu, że uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, czy też chociażby z udziałem głosów zbieranych indywidualnie, spoczywał na powódce, bowiem to ona wywodziła z tego korzystne dla siebie skutki prawne w zakresie niedochowania terminu. W tej mierze jednak twierdzenie nie zostało poparte żadnymi dowodami, wobec czego należało przyjąć, że uchwała numer (...) została podjęta na zebraniu w dniu 15 marca 2014 roku, zgodnie z tym załącznikiem, obrazującym listę obecności i wynik głosowania, w którym uzyskano więcej niż 50 procent głosów liczonych większością udziałów. Oznacza to, że nie było potrzeby notyfikowania uchwały numer (...) i z datą jej podjęcia, czyli z dniem 15 marca 2014 roku, swój bieg zaczął termin do jej zaskarżenia, który upłynął 6 tygodni później. W tym stanie rzeczy powództwo wniesione w dniu 3 czerwca 2015 roku w zakresie, w jakim dotyczyło uchylenia paragrafu 3 uchwały numer (...) podlegało oddaleniu, jako spóźnione, w związku z tym nie było też potrzeby merytorycznego odnoszenia się do treści tego zapisu, czy kwestionowanego zapisu uchwały numer (...) i zarzutów powódki z tym zakresie. Powyższe skutkowało oddaleniem w powyższym zakresie powództwa.

W odniesieniu do uchwały nr (...) sytuacja przedstawia się odmiennie, albowiem co do tej uchwały powództwo zostało wywiedzione w terminie, dlatego też Sąd zajął się merytorycznym badaniem treści uchwały w zakresie zaskarżenia tj. zapis zawarty w paragrafie 3 uchwały numer (...), zgodnie z twierdzeniami powódki jest sprzeczny z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub interes właściciela. Ustaleniu takich okoliczności, z mocy powołanego przepisu, przesądza bowiem o konieczności uchylenia uchwały w zaskarżonej części. Rozważając te kwestie, w ocenie Sądu należy podzielić twierdzenia powódki. Przede wszystkim, że ze swej istoty wspólnota mieszkaniowa jest powołana do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, może, zatem podejmować decyzje tylko w sprawach dotyczących tego zarządu, a nadto wyłącznie w granicach zakreślonych prawem. Nie może podejmować decyzji, co do majątków właścicieli wchodzących w jej skład, poza przypadkami dotyczącymi zarządu nieruchomością wspólną i przewidzianymi przepisami ustawy. W tym stanie rzeczy, o ile współwłaściciele mogą zdecydować o przeznaczeniu części dokonywanych przez siebie wpłat na poczet utworzonego funduszu remontowego, o tyle decyzja, że fundusz taki stanowi własność wspólnoty w zakresie, w jakim nie jest przeznaczony na pokrycie bieżących kosztów zarządu narusza przepisy ustawy o własności lokali.

Z art. 15 ust. 1 cytowanej ustawy w związku z art. 13 ust. 1 i art. 14 w celu pokrycia wydatków na remonty, które to mieszczą się w ramach kosztów zarządu nieruchomością wspólną, właściciele zobowiązani są wpłacać zaliczki w formie bieżących, podkreślam bieżących opłat. Opłaty te podlegają rozliczeniu z końcem danego roku, a środki uiszczone na tej podstawie mogą być przeznaczone tylko na zarząd nieruchomością wspólną. Oznacza to, że do majątku wspólnoty wchodzi zaliczki wyłącznie w takim zakresie, w jakim są przeznaczone na bieżące opłaty na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W przypadku natomiast, kiedy został utworzony odrębny fundusz remontowy, wpłaty dokonywane na jego poczet nie mają najczęściej celu pokrycia kosztów bieżących, lecz dokonywane są z myślą o remontach planowanych w przyszłości. Uiszczone, zatem na ten cel wpłaty, dopóki nie nastąpi ich przeznaczenie na cel, dla którego utworzono fundusz, stanowią w odpowiednich częściach własność poszczególnych członków wspólnoty, a wpłacający nie zostają pozbawieni prawa własności na rzecz wspólnoty. Przyjęcie przeciwnego poglądu oznaczałoby, że mimo nieprzeprowadzenia żadnych remontów wspólnota mogłaby większością głosów przeznaczyć te środki na zupełnie inne cele, związane wprawdzie wyłącznie z zarządem nieruchomością, ale na przykład niezgodnie z wolą niektórych współwłaścicieli, a nawet przeciwko nim. A nadto byłoby to sprzeczne z celem, dla którego wyodrębnia się środki na funduszu remontowym. Nie można nadto przyjąć, że prawo do tych środków jest prawem związanym z własnością lokalu, do czego wydaje się zmierzać zapis o przypisaniu ich do lokalu w przypadku jego zbycia. O zakresie praw związanych z własnością lokalu i przynależnościach tego lokalu decydują, bowiem przepisy artykułu 2 i 3 ustawy

o własności lokali, które nie wymieniają w tym kontekście żadnych środków finansowych na rachunkach wspólnoty. W sytuacji zbycia prawa do lokalu środki zgromadzone na takim funduszu remontowym nadal pozostają własnością współwłaściciela zbywającego lokal i to on jest uprawniony do ich przeniesienia na rzecz nabywcy lokalu w drodze stosownej czynności prawnej.

W ocenie Sądu orzekającego, przekonywująca jest argumentacja do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2010 r. (V CSK 367/09), którą Sąd niniejszym przyjmuje za własną, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej na podstawie której objęto współwłasnością przymusową w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali - środki pieniężne zgromadzone na tzw. funduszu remontowym, jest niezgodna z prawem.

Ewentualne rozrządzenie tymi środkami musiałyby się odbyć w drodze stosownych czynności prawnych między wspólnotą, a każdym z właścicieli. Decyzja o przeniesieniu tych środków na rzecz wspólnoty pozostaje w gestii każdego z właścicieli lokali, a wspólnota nie może mu niczego narzucić w drodze głosowania większością, albowiem uchwała taka wykraczałaby już poza ramy zarządu nieruchomością wspólną. Ponieważ znikąd nie wynika, aby tworząc wyodrębniony fundusz remontowy w pozwanej wspólnocie jej członkowie zawarli jakąś inną umowę między wszystkimi zainteresowanymi z udziałem wszystkich zainteresowanych i uregulowali status tego funduszu remontowego w sposób prowadzący do odmiennych wniosków, należało przyjąć, że zapis paragrafu 3 skarżonej uchwały przyjmujący, że środki wpłacane przez współwłaścicieli na wyodrębniony rachunek dla celów gromadzenia środków na poczet przyszłych remontów stanowi własność wspólnoty, taką uchwałę należało uchylić i z tej właśnie przyczyny orzeczono jak w punkcie pierwszym sentencji.

Powódka wygrała proces tylko w odniesieniu do jednej z dwóch skarżonych uchwał. Art. 100 kpc. stanowi, iż w przypadku częściowego uwzględnienia żądań stron, Sąd może wzajemnie znieść między nimi koszty procesu. Mając, zatem na uwadze jego wynik, zgodnie z powołanym przepisem, koszty stron wzajemnie zniesiono, o czym stanowi punkt drugi sentencji wyroku.