

Sygn. akt: I C 289/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Waclaw
Protokolant:	p.o. sekr. sąd. Natalia Anielska

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2014 r. w Olsztynie

sprawy z powództwa B. K.

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

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

I. uchyła uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O. nr (...), (...) oraz (...) z dnia (...).

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty na rzecz powódki kwotę 732,03 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka B. K. wniosła o uchylenie trzech uchwał z dnia (...). Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) (...): nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania za finansowego za rok (...), nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na rok (...) i uchwały (...) w sprawie ustalenia miesięcznej wysokości stawki na wyodrębniony fundusz remontowy oraz sposobu jego wykorzystania.

W uzasadnienie swego żądania wskazała, iż pozwana Wspólnota obejmuje (...) wyodrębnionych lokali oraz halę garażową stanowiącą wielostanowiskowy lokal użytkowy.

Udział lokali mieszkalnych wynosi (...), zaś udział hali garażowej (...) w nieruchomości wspólnej.

W przyjętym przez wspólnotę sprawozdaniu finansowym nie uwzględniono powierzchni hali garażowej, która stanowi odrębny lokal użytkowy.

Współwłaściciel hali nie zostali obciążeni kosztami zarządu nieruchomości wspólnej stosownie do posiadanych udziałów, a jedynie kosztami zaliczek po 10 zł od pojedynczego miejsca garażowego za miesiąc. Zaliczki te dotyczą jedynie pokrycia kosztów związanych bezpośrednio z utrzymaniem hali garażowej, nie zaś kosztów zarządu całej nieruchomości. Zachodzi zatem sytuacja w której właściciele miejsc garażowych obciążani są kwotowo w wysokości 10 zł za jedno miejsce, zaś właściciele lokali mieszkalnych w kwocie 1,47 zł/mkw. miesięcznie, co jest sprzeczne z ustawą o własności lokali.

Te same reguły zostały ustalone w drugiej z uchwał o planie gospodarczym na rok (...), a także w uchwale (...)r w sprawie ustalenia zaliczki na fundusz remontowy, gdzie ustalono stawkę 0,30 zł za m.kw. lokalu mieszkalnego oraz kwotę 3 zł od miejsca garażowego miesięcznie.

Zachodzi zatem w ocenie powódki sytuacja zaniżania pobieranych zaliczek i kosztów wobec właścicieli miejsc garażowych kosztem właścicieli lokali mieszkalnych.

W odpowiedzi na pozew pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, iż uchwała (...)została podjęta większością udziałów, przy czym podstawą sposobu rozliczenia kosztów przyjętego w sprawozdaniu była niezaskarżona uchwała z dnia (...)

Taki też sposób ujęty w powołanej uchwale został wypracowany przez członków wspólnoty zgodnie z prawem i zasadami sprawiedliwości społecznej.

Garaż wielostanowiskowy nie jest pomieszczeniem przynależnym do lokalu mieszkalnego, zaś kwota 10 zł przewyższa rzeczywiste koszty przypadające na jedno stanowisko, które wyniosły w roku (...)ok. 4 zł.

Jednocześnie nie żądano od mieszkańców opłat z tytułu wynagrodzenia za możliwość przechodzenia do piwnic mimo zużycia energii elektrycznej w obrębie garażu, kosztów systemu wentylacyjnego, czy monitoringu.

Uciążliwość ta w ocenie pozwanego jest skompensowana innymi stawkami, które uzasadnione są również zupełnie innym przeznaczeniem funkcjonalnym przedmiotowego garażu.

Jeśli chodzi o uchwałę (...), pozwana podniosła, iż stanowi ona jedynie prognozę kosztów i przychodów za rok (...)i rzeczywiste rozliczenie tych kosztów i przychodów nastąpi w kolejnym sprawozdaniu za kolejny rok.

Wysokość opłat dla członków nie uległa zmianie w porównaniu z rokiem (...), co żądanie uchylecia uchwały w tym zakresie czyni bezprzedmiotowym.

Roczny plan ma za zadanie regulować kwestię bieżących opłat na przyszłość i z założenia będzie podlegało to weryfikacji.

W ocenie pozwanej art. 13 ustawy o własności lokali nie nakazuje bezwzględnie stosowania tych samych stawek czy wysokości opłat bez możliwości ich zróżnicowania z uwagi na zróżnicowanie rzeczywistych ich kosztów.

W odniesieniu do uchwały (...) pozwana wskazała, iż stawki na fundusz remontowy są pięciokrotnie niższe niż w innych wspólnotach na terenie O..

Fundusz remontowy jest funduszem dodatkowo wydzielonym i wspólnota może ustalić zasady gromadzenia środków na nim i dysponowania nimi.

Stanowi on jedynie formę zabezpieczenia środków, które w przyszłości będą wydatkowane w miarę konieczności jaka po temu zajdzie.

Wszystkie uchwały nie dążą do pokrzywdzenia powódki, co dodatkowo uzasadnia oddalenie powództwa.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Bezspornym w niniejszej sprawie jest, iż pozwana wspólnota jest wspólnotą dwubudynkową, oraz to, że zarówno zaliczki na koszty zarządu wspólnotą jak i rozliczenie roczne zatwierdzone uchwałą (...)opiera się na treści niezaskarżonej uchwały z roku (...), mocą której to ustalono zróżnicowanie zaliczek na koszty zarządu poprzez naliczenie ich generalnie według stawki 1 metra kw. powierzchni lokalu w odniesieniu do lokali mieszkalnych

oraz kwotowo w odniesieniu do poszczególnych miejsc garażowych zlokalizowanych w obrębie hali garażowej jako odrębnej nieruchomości lokalowej w postaci lokalu użytkowego.

Niekwestionowanym jest również przywołana w pozwie okoliczność, iż właściciele miejsc garażowych czyli współwłaściciele lokalu użytkowego są faktycznie obciążeni opłatami w postaci zaliczek, które nie odzwierciedlają i nie odpowiadają ułankowo udziałowi w nieruchomości wspólnej, lecz jako naliczane kwotowo są jednocześnie niższe od hipotetycznych, wyliczonych proporcjonalnie do udziałów obciążeń z tego z tego tytułu.

Okoliczność ta jako bezsporna została ustalona i wynika zarówno z dokumentacji, niezaprzeczonych wyliczeń poczynionych przez powódkę jak i zeznań stron.

Również nie jest kwestionowanym a jest ustalonym przez Sąd, iż uchwała dotycząca takiego a nie innego sposobu pobierania zaliczek z roku (...) nie została zaskarżona i jako taka funkcjonuje w obrocie. W tej to sytuacji i przy takim stanowisku stron istota rozstrzygnięcia w sprawie ogniskowała się po pierwsze, wokół ustalenia zgodności bądź niezgodności z przepisami prawa wprowadzenia odstępstwa od wyrażonej w art. 12 ust 2 ustawy o własności lokali zasady ponoszenia przez członków wspólnoty części całościowych kosztów i wydatków, proporcjonalnej do swojego udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Po wtóre, jeśli owo odstępstwo jest sprzeczne z przepisami prawa, do ustalenia skutków podjęcia uchwały w tym przedmiocie i niezaskarżenia jej, a także zakresu związania jej treścią, co się tyczy w szczególności uchwały z (...) formalnie wprowadzającej owo odstępstwo.

Wreszcie, po trzecie należało odnieść się do tego, czy z uwagi na taki a nie inny charakter zaskarżonych uchwał, możliwe i celowe jest ich uchylenie, tak w świetle przepisów prawa jak i w świetle zasad współżycia społecznego w kontekście podniesionego podczas rozprawy zarzutu nadużycia prawa z art. 5 kc.

Odnosząc się zatem kolejno do podniesionych wyżej kwestii, w pierwszej kolejności stwierdzić należy, iż w ocenie Sądu uchwała konstytuująca stan odstępstwa od zasady wyrażonej w art. 12 ust 2 powołanej Ustawy pozostaje w sprzeczności z prawem i jako taka nowego stanu prawnego w zakresie odmiennych zasad obciążenia poszczególnych właścicieli lub współwłaścicieli poszczególnych lokali wchodzących w skład wspólnoty kreować nie może.

Byłaby bowiem ona wyrazem złamania fundamentalnej zasady i wynikającej z bezwzględnie obowiązującej w tej mierze reguły ustawowego obciążenia kosztami zarządu nieruchomością wspólną poszczególnych jej członków stosownie do udziału we współwłasności nieruchomości, co szerszego uzasadnienia nie wymaga.

Jedynym bowiem w tym zakresie ustawowo przewidzianym wyłomem w tej zasadzie jest treść ust 3 powołanego przepisu, jednakże - co wymaga podkreślenia - jest to wyłom uczyniony w stosunku do lokali użytkowych i to w jedną jedynie stronę, mianowicie dozwala on zwiększenie skali obciążenia tej kategorii lokali.

Tym samym, skoro przepis stanowiący wyłom, czy wyjątek od zasady takie odstępstwo przewiduje w sposób jednoznaczny i zawężony – nie może on stanowić źródła uprawnienia wspólnoty do modyfikowania zasad obciążania kosztami zarządu w sposób oczywiście z wyrażoną wcześniej zasadą sprzeczny, skoro wszelkie wyjątki muszą być wykładane ściśle i nierozszerzająco, co szerszego uzasadnienia nie wymaga.

Co prawda uchwała z (...) jak wynika z treści odpowiedzi na pozew dotyczy tylko uchwalenia wysokości zaliczek nie zaś sposobu rozliczania, jednakże ta okoliczność tym bardziej przemawia za racjami i na korzyść strony powodowej.

Skoro bowiem w niezaskarżonej uchwale jest mowa o zróżnicowaniu zaliczek, to konsekwencją powyższego i wbrew stanowisku pozwanej wspólnoty jej członkowie byłiby związani co najwyżej jedynie tym, w jakiej kwocie zaliczki ich obciążają, co jednakże nie wpływa na zasadę i sposób rocznego rozliczenia końcowego, które winno nastąpić według reguł ogólnych z art. 12 ust 2 uowl.

W takiej to sytuacji pozwana nie może powoływać się na związanie uchwałą z roku (...) jako tą która przesądzałaby sposób rozliczenia i zamknięcia roku obrachunkowego zgodnie z treścią teŝe uchwały, choćby z tego powodu , iż uchwała dotyczy literalnie zaliczek, nie zaś sposobu rozliczenia.

Teŝ ze znaczeniowego punktu widzenia stanowi jedynie formę przedpłaty, zaliczaną i rozliczaną koŝcowo na poczet obciążających koŝcowo kaŝdego z członków wspólnoty naleŝności.

Tym samym brak jest związania co do sposobu rozliczenia i obciążenia kosztami uchwałą w przedmiocie wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu.

Naleŝało teŝ w dalszej kolejności rozwaŝyć , czy oraz jakie znaczenie nadać uchwale (...)w kontekście moŝności jej uchylecia w trybie art. 25 uowł.

Otóż w ocenie Sądu taka moŝliwość i prawna potrzeba w świetle przepisów ustawy faktycznie zaistniała.

Jak bowiem wynika z zeznań i twierdzeń stron uchwała zawierająca przyjęcie sprawozdania jest wyrazem zatwierdzenia rozliczenia i zamknięcia roku obrachunkowego w określony sposób, co pociąga za sobą skutki w postaci określonego ustalenia wysokości naleŝności od poszczególnych członków z tytułu kosztów zarządu i co waŝniejsze, sposób zaliczenia uiszczonych przez w czasie roku kwot na poczet tychŝe naleŝności.

Jest to zatem w istocie oświadczenie o swoiście mieszanym charakterze noszące cechy oświadczenia tak wiedzy jak i woli, które to sankcjonuje określony sposób rozliczenia roku i rozliczenia poszczególnych członków wspólnoty takŝe ze wspólnotą.

Jeŝeli zatem ów sposób jest wadliwy, bo sprzeciwia się treści art. 12 uowł , to nie sposób uznać, by mógł i powinien występować w obrocie, choćby z tego powodu , iż w istocie stanowi on jedyne ŝródło wiedzy co do finansowego całości kształtu rozliczeń wspólnoty, obrazującego wzajemne relacje finansowe w zakresie wewnętrznych rozliczeń i obciąŝeń jej członków, którzy siłą rzeczy będą tym dokumentem związani, co z punktu widzenia zgodności z prawem jest nieakceptowalne i tym samym podlegało uchyleciu.

Owo związanie w sposób oczywisty zdaje się wynikać nawet ze stanowiska procesowego pozwanej wspólnoty , która w toku postępowania wywodziła uprawnienie do takiego a nie innego sposobu pobierania opłat oraz rozliczenia roku właŝnie z treści uchwały, nie bacząc na argumentację dotyczącą ustawowych reguł owego rozliczania.

Te same uwagi odnoszą się do uchwalenia rocznego planu gospodarczego wspólnoty na (...) r.

Jakkolwiek uchwała jest zatytułowana jako plan gospodarczy, zatem jak naleŝy rozumieć stanowi w części „załącznikowej” swoisty preliminarz wpływów i wydatków wspólnoty, co samo w sobie nie narusza wprost praw i interesów członków wspólnoty i nie kreuje u nich konkretnych praw i obowiązków, jednakŝe jednoczeŝnie, co wymaga podkreślenia, zawiera w sobie treści, które juŝ taki wiążący obowiązek nakładają.

Mowa bowiem jest , co jest tu powtórzone za uchwałą z listopada (...) r. o wysokości zaliczek ustalonych podobnie jak w roku ubiegłym tj. w sposób niezgodny z obowiązującymi w tej mierze przepisami, co zostało juŝ wcześniej omówione.

Jakkolwiek teŝ strona pozwana podniosła – i z czym to Sąd się zgadza- , iż jest to jedynie wyznaczona uchwałą zaliczka, która będzie następnie koŝcowo odpowiednio rozliczona, skorygowana i zaliczona na poczet naleŝności koŝcowo ustalonych, jednakŝe skoro pozwana wspólnota z tego rodzaju uchwały czerpie swe wiążące uprawnienia nie tylko w zakresie domagania się zaliczek w określonej wysokości , lecz równieŝ manifestuje i wywodzi z tego swe prawne związanie wysokością tych zaliczek (równieŝ w koŝcowych rozliczeniach rocznych jak miało to miejsce w odniesieniu do roku (...) r.) to logicznie rzecz biorąc ustalenie wysokości zaliczek winno bezwzględnie odzwierciedlać skalę przewidywanego i przypisanego w koŝcowym rozliczeniu kaŝdemu członkowi wspólnoty kosztu zarządu nieruchomością wspólzną.

Żaden bowiem przepis prawa ani jakakolwiek inna argumentacja natury faktycznej nie może przemawiać za różnicowaniem poszczególnych członków w ich finansowym obciążaniu bieżącymi zaliczkami na poczet kosztami zarządu.

Byłby to bowiem przejaw nierównego traktowania określonej kategorii współwłaścicieli, czego żadna okoliczność prawna jak faktyczna nie uzasadnia.

Prowadziłyby to bowiem do sytuacji faktycznego kredytowania jednej kategorii współwłaścicieli przez innych, do czego to żadnych podstaw nie ma.

Stąd uchwała dotycząca planu gospodarczego na rok (...) r. winna być również uchylona.

Tożsama argumentacja przemawia za uchyleniem trzeciej z zaskarżonych uchwał.

Jak sama bowiem Wspólnota wywiodła (zresztą słusznie) w odpowiedzi na pozew, zarówno wydatki na remonty jak i zaliczki pobierane w tym celu winny obciążać członków wspólnoty w sposób stosunkowy, proporcjonalny do posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej i żadna argumentacja nie może przemawiać za odmiennym do ustawowego sposobu obciążania zaliczkami, bowiem kłóciłoby się to z elementarnymi zasadami sprawiedliwego i równego traktowania członków wspólnoty.

Dlatego też i w tym przedmiocie uchwała podlegała oddaleniu.

Końcowo należy jedynie wskazać, iż wbrew stanowisku strony pozwanej zajętemu na rozprawie, nie zachodzą w stanie faktycznym sprawy przesłanki z art. 5 kc.

Oddalenie powództwa bowiem może nastąpić każdorazowo na tle indywidualnego przypadku, przy czym stwierdzenie stanu nadużycia prawa, które nie eliminuje tego prawa (nie ma skutku trwałego - peremptoryjnego). Z reguły też zarzut nadużycia prawa podmiotowego może opierać się na okolicznościach przemijających, które tylko chwilowo sprzeciwiają się uwzględnieniu powództwa. (por. wyrok SN z dnia 10 03 2011 r. –V CSK 287/10 - baza orz. LEX nr 1129172)

Oddalenie powództwa zatem na podstawie art. 5 kc w istocie kreowałoby trwały stan prawny niezgodny z dyspozycją przepisu art. 12 uowł, co ze słusznościowego punktu widzenia jest oczywiście niedopuszczalne.

Dlatego i z tej to przyczyny powództwo nie mogło zostać oddalone.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 98 i 108 kpc uznając, iż nie zachodzą po stronie pozwanej przesłanki z art. 102 kpc zaś powódce oprócz poniesionej opłaty przypada zwrot utraconego zarobku.