

Sygn. akt: I C 575/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 grudnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Wojciech Waław
Protokolant:	sekretarz sądowy Justyna Szubring

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2019 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) O. - **Zakładu (...) w O.**

przeciwko (...) ul. (...) w O.

o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej

oddala powództwo

I C 575/19

UZASADNIENIE

(...) O. powód wniosła o uchylenie w całości uchwały wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy (...) w O. nr (...) z dnia 31 lipca 2019 roku w przedmiocie ustalenia zasad rozliczenia mediów z powodu naruszenia przepisów ustawy o własności lokali oraz naruszenia interesu właścicieli lokali.

Na uzasadnienie swojego żądania wskazała, iż jest właścicielem 11 lokali położonych na terenie pozwanej wspólnoty, posiadając tym samym udział w nieruchomości (...) (...), (...).

W dniu 31 lipca 2019 roku odbyło się zebranie wspólnoty podczas którego obecnych było 15 właścicieli i pełnomocników posiadających razem (...), (...) udziałów.

Przedmiotowa uchwała nie mogła zostać podjęta na zebraniu wspólnoty z uwagi na nieobecność właścicieli reprezentujących 50% udziałów, została zatem podjęta w trybie głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Przedmiotowa uchwała przyjęła zasady rozliczania mediów, przy czym zastrzeżenia powódki budzi zapis zgodnie z którym nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia zaliczane będą w pierwszej kolejności na poczet zaległości użytkownika lokalu wobec wspólnoty mieszkaniowej, następnie zaliczane na poczet bieżących należności.

Zdaniem gminy powyższa uchwała narusza przepisy ustawy o własności lokali a także interes właścicieli lokali.

Zgodnie bowiem z artykułem 13 ustawy o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i obowiązany jest utrzymać swój lokal w należytym stanie, zaś zgodnie z artykułem 14 na koszty zarządu składają się określone jego składniki, w związku z czym należy odróżnić koszty związane z korzystaniem z poszczególnych lokali związanych z zarządem rzeczą wspólną i poszczególnymi lokalami.

Zgodnie też z poglądami wyrażonymi w orzecznictwie sądów wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do zarządzania dochodami wspólnoty jakie stanowią wpłaty poszczególnych właścicieli lokali i zaliczki na koszty zarządu wspólną nieruchomością.

Nie ma zaś tego uprawnienia w odniesieniu do wpłat jakie zostały poczynione na poczet należności z tytułu dostawy mediów w przyjmowaniu których wspólnota mieszkaniowa jest jedynie pośrednikiem.

W ocenie (...) nadwyżka opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej nie jest przedmiotem współwłasności i wspólnota nie może nią dysponować dowolnie, natomiast środki finansowe na opłacenie wydatków związanych z użytkowaniem poszczególnych lokali pozostają własnością wspólnoty i w razie powstania nadwyżki powinny być im zwrócone.

Z powyższego wynika, że przyjęcie przedmiotowej uchwały nastąpiło z naruszeniem przepisów prawa dotyczących zasad ponoszenia kosztów utrzymania lokalu przez poszczególnych właścicieli lokali oraz kompetencji wspólnoty mieszkaniowej.

Koszty ponoszone na poczet dostawy mediów do poszczególnych lokali obciążają wyłącznie właścicieli lokali i nie są związane z zarządem nieruchomością wspólną, wobec czego to wspólnota mieszkaniowa nie ma kompetencji do podejmowania uchwał w przedmiocie ich innego przeznaczenia.

Tym samym podjęta przez wspólnotę uchwała narusza interes poszczególnych właścicieli lokali ponieważ pozbawia ich prawa do dysponowania własnymi środkami.

W odpowiedzi na pozew pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa.

Na uzasadnienie swojego stanowiska wskazała, iż comiesięczne naliczanie i rozliczanie kosztów zarządu odbywa się w ten sposób, że właściciele lokali mają wyodrębnionych kilka pozycji, między innymi na zaliczki, na utrzymanie części wspólnych i media, przy czym wyznaczony jest na to jeden rachunek bankowy na który wnoszone są comiesięczne opłaty dotyczące lokali i drugi przeznaczony do wpłat na fundusz remontowy.

W związku z modernizacją i podłączeniem instalacji ciepłej wody do miejskiej sieci ciepłowniczej należało na nowo uregulować sposób rozliczania kosztów ciepła podgrzewu wody oraz wody i ścieków.

Z zapisów zaskarżonej uchwały nie wynika, że powstałe ewentualnie nadwyżki za media stają się własnością wspólnoty i wspólnota może nimi być dysponować, bowiem stosowny punkt uchwały został wprowadzony w związku z zabezpieczeniem interesów wspólnoty czyli wszystkich jej członków.

Członkowie wspólnoty za wyjątkiem (...) byli zgodni co do tego, aby jedynie w sytuacji istniejącego już zadłużenia danego właściciela nadpłata z rozliczenia mediów nie była od razu zwracana ale kompensowana z powstałymi wcześniej długiem, tym bardziej że mógł on powstać w wyniku nieuwzględnienia niedopłaty za pobrane media w danym lokalu.

W ocenie pozwanej paradoksem byłoby aby zaistniała nadpłata zwracać, wiedząc że istnieje inne zadłużenie i Wspólnota w dalszej kolejności będzie musiała podejmować kroki prawne takie jak wezwanie do zapłaty czy wniesienie powództwa.

W pozwie wykazywane jest łącznie zadłużenie bez rozbicia na kwoty które stanowią zaległości z tytułu kosztów utrzymania części wspólnej oraz kwoty dotyczące wyłącznie kosztów utrzymania danego lokalu.

Wpłaty miesięczne są uiszczane na jeden rachunek bankowy bez zaznaczenia przez wpłacającego na przelewie, ile z tej kwoty jest przeznaczony na media a ile na utrzymanie części wspólnej.

Może też zaistnieć sytuacja w której w wyniku na przykład rocznego rozliczenia zaliczek na utrzymanie części wspólnej właściciel uzyska niedopłatę i wtedy nie będzie możliwości uregulowania jej w żaden sposób niż poprzez opłacenie jej z zaznaczeniem w tytule przelewu co ona reguluje lub poprzez odrębne zawnieśkowanie właściciela do wspólnoty mieszkaniowej z dyspozycją uregulowania niedopłaty ze wskazanych środków.

W praktyce może to skutkować i nieuregulowanymi rozliczeniami których Wspólnota będzie musiała dochodzić przed Sądem mimo faktu, że dany właściciel ma na koncie rozrachunkowym nadpłatę.

Stąd w ocenie pozwanej zaskarżona uchwała w pełni odpowiada na oczekiwania członków wspólnoty i służy jej interesom (k.31-32)

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowił art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, 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, przy czym formułując żądanie pozwu powodowa (...) powołała się na naruszenie zaskarżoną uchwałą jej interesu oraz faktyczne pokrzywdzenie jej jako członka wspólnoty.

Uchwała naruszająca interesy właściciela lokalu lub naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną to taka, która z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla skarżącego właściciela niekorzystna bądź ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza zaś takie wadliwe działanie właścicieli lokali w zakresie podejmowanej uchwały, które prowadzi do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Przy ocenie uchwał należy z kolei jednak pamiętać, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności lub wręcz do paraliżu ich czynności. Naruszenie interesu właściciela w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi zatem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Spór wówczas sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. Podkreślić też trzeba że w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l. ochronie podlega nie każdy interes właścicieli lokali, ale jedynie interes godny takiej ochrony w konfrontacji z interesami pozostałych właścicieli.

W ocenie Sądu sytuacja taka sytuacja nie zaistniała w niniejszej sprawie.

.Na wstępie przy tym i dla porządku wskazać należy, iż okoliczności sprawy takie jak treść uchwały oraz sposób uiszczania zaliczek wraz opłatami za media nie są sporne i wynikały z nich stan faktyczny został potwierdzony zeznaniami przesłuchanego w sprawie świadka, który w tym zakresie potwierdził w całej rozciągłości okoliczności przywołane w odpowiedzi na pozew.

Nie zachodzi zatem potrzeba odrębnych ustaleń i oceny materiału dowodowego w tym zakresie.

Dla uporządkowania też dalszych rozważań, wstępnego stwierdzenia i podkreślenia wymaga, iż co do zasady zawarta w pozwie argumentacja prawna strony powodowej nie jest z założenia chybiona o tyle, iż faktycznie zgodnie z art. 12 ust.

z uowł, 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 też stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

W świetle tego zatem przepisu formalnie pożytki z nieruchomości wspólnej powinny być przekazane członkom pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, stosownie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej w takim zakresie, w jakim przekraczają wydatki związane z jej utrzymaniem. Podobnie oczywiście rzecz się ma z nadpłatami za ogrzewanie za lokale, tym bardziej, iż dotyczą one w istocie lokalu jako odrębnej od nieruchomości wspólnej kategorii własnościowej.

Stąd też uprawnioną jest teza, iż wpłacone przez członków zaliczki, w razie rozliczenia i powstania nadwyżki, to w dalszym ciągu środki pieniężne właścicieli lokali, a nie wspólnoty mieszkaniowej, co może skutkować uznaniem, iż wspólnota w sposób arbitralny i niczym nieograniczony nie może zmieniać ich przeznaczenia, nawet gdy chce tego większość właścicieli, tym bardziej, iż w tym konkretnym przypadku nadpłata dotyczy lokalu jako nieruchomości odrębnej.

Z kolei jednakże wskazać należy, iż nie jest to zasada w konkretnej sytuacji nieprzełamywalna w tym znaczeniu, iż w pewnych sytuacjach odstępstwa od niej mogą być z punktu widzenia przepisów Ustawy o własności lokali faktycznie i prawnie akceptowalne.

Podejmując bowiem w sprawie niniejszej obronę procesową pozwana wspólnota nie tyle zaprzeczyła zawartej w pozwie argumentacji prawnej strony powodowej, ile faktycznie powołała się na takie hipotetyczne sytuacje, mechanizmy funkcjonowania i rzeczywiste interesy wspólnoty, które w konkretnych okolicznościach niniejszej sprawy ostatecznie za stanowiskiem wspólnoty przemawiają.

Okoliczności te przy tym w ocenie Sądu nie tylko wynikają z faktów przywołanych w odpowiedzi na pozew, a przez stronę powodową niezaprzeczonych, ale również, a może przede wszystkim wynikają z treści zeznań świadka D. C., z którego to dowód Sąd z urzędu na rozprawie dopuścił.

Otóż wzmiankowany świadek potwierdził nie tylko fakty przywołane w odpowiedzi na pozew, lecz również jego zeznania w pełni odzwierciedliły zawartą w odpowiedzi na pozew argumentację.

Tak też świadek zajmujący się administrowaniem pozwanej wspólnoty potwierdził, iż każdy z członków wspólnoty ma przypisane sobie dwa subkonta, przy czym wpłaty na pierwsze obejmuje łącznie szeroko pojęte koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczkę na media naliczaną indywidualnie dla każdego lokalu.

Jednocześnie jak wynika ze wzmiankowanych zeznań, jeśli chodzi o ogrzewanie to wspólnota ma zawartą umowę o dostarczanie ciepła, nie zaś poszczególni jej członkowie.

Jest to zatem jedna i jednolita, stała miesięczna wpłata dla wszystkich składników, przy czym jej element „ogrzewczy” jest poniewczasie (z reguły po sezonie) korygowany do rzeczywistego zużycia.

W istocie zatem mogą w takich to okolicznościach faktycznie zaistnieć sytuacje o których mowa w odpowiedzi na pozew, a które to ostatecznie nie zostały w sprawie zaprzeczone.

W szczególności może niejednokrotnie dojść do sytuacji, kiedy to wspólnota byłaby jednocześnie wierzycielem z tytułu niedopłat np. za ogrzewanie z okresu „zaprzieszłego” lub niedopłat w zakresie innych niż ogrzewanie składników, a z drugiej strony dłużnikiem z tytułu właśnie zwrotu nadpłaty za ogrzewanie.

(Warto jedynie tu wskazać, iż to wspólnota, jak wynika z zeznań świadka, jest wyłączną stroną umowy o dostarczanie ciepła, za które to ciepło w całości reguluje należności jako swoje, zatem w razie wystąpienia niedopłaty za ciepło za poszczególne lokale występuje wobec członków wspólnoty jako wierzyciel).

Podobnie może być z sytuacją, w której to nadpłata za ogrzewanie może w krótkim czasie zbiec się z przyszłą niedopłatą członka wspólnoty z innych tytułów, co w sytuacji niezwłocznego zwrotu nadpłaty wymagałoby dochodzenia bieżącej niedopłaty na drodze sądowej przy dodatkowych kosztach i staraniach wspólnoty. (ubocznie należy jedynie wskazać, choć to nie jest do końca zweryfikowane, iż jak wynika z zeznań przesłuchanego świadka, urzędy skarbowe podczas szkoleń dla księgowych obsługujących m.in. wspólnoty, nakazują traktować zwrot nadpłaty jako przychód, co jak się wydaje w razie efektywnego zwrotu nadpłaty jest finansowo dla członków wspólnoty elementem finansowo niekorzystnym.)

Jest zatem w tych okolicznościach oczywistym, iż ustalona zaskarżoną uchwałą swoista zbiorowa zgoda większości członków wspólnoty na czasowe odwołanie zwrotu nadpłaty na potrzeby bieżących korekt i dodatkowych rozliczeń nie tylko może sprzyjać szybszemu, bieżącemu porządkowaniu i bilansowaniu wzajemnych rozliczeń, lecz także płynności finansowej całej wspólnoty bez szkody dla poszczególnych jej członków.

Nie stoi powyższemu przy tym na przeszkodzie fakt, iż formalnie byłaby do pewnego stopnia forma ograniczenia możliwości dysponowania prawem do nadpłaty jako składnika mienia strony powodowej.

Jak bowiem wynika ze wzmiankowanych wcześniej zeznań, wspólnota nie przypisuje sobie zaskarżoną uchwałą bezwzględnego prawa do zatrzymania nadpłaty, a jedynie prawo do odpowiednich potrąceń i zaliczeń nadpłat na inne zaległości, co jest sytuacją niejednokrotnie z punktu widzenia prawidłowego funkcjonowania i interesu wspólnoty oraz jej członków sytuacją jeśli nie pożądaną, to prawnie akceptowalną.

W podobnym tonie wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r. - II CSK 358/10, gdzie dano wyraz zapatrywaniu, iż (...) dopuszczalne jest przeznaczenie - na podstawie uchwały właścicieli lokali - nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), na zasilenie funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej. (MoP 2012 nr 2, str. 87, Biul. SN 2011 nr 4, GP, Legalis)

Jak się wydaje przywołana wyżej teza oraz zawarte w uzasadnieniu orzeczenia rozważania, w pełni przystają do stanu faktycznego w sprawie niniejszej.

W świetle wyłuszczonej powyżej okoliczności i poczynionych rozważań, oraz na podstawie powołanych wcześniej przepisów powództwo należało oddalić.