

Sygn. akt: I C 271/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2022 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Rafał Kubicki
Protokolant:	sekretarz sądowy Krystian Kuciński

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2022 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa K. M., A. M.

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

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I. uchyla „Uchwałę wspólnoty mieszkaniowej Wspólnota Mieszkaniowa O. ul. (...) nr (...)” – opisaną jako podjęta „na zebraniu w dniu 11 marca 2019 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów” w zakresie jej § 1 – w części obejmującej pozycje: „opłata zmienna – 0,55 zł/m² (garaże)” oraz „materiały do konserwacji bieżącej – 0,63 zł/m² (garaże)”,

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. znosi wzajemnie koszty procesu między stronami,

IV. oddala wniosek powodów o zwrot opłaty od wniosku o sporządzenie uzasadnienia zarządzenia o zwrocie pozwu,

V. odrzuca jako niedopuszczalne zażalenie powodów na zarządzenie z 10 września 2021 r.,

VI. odrzuca jako niedopuszczalny wniosek powodów o wyłączenie Sądu Okręgowego w O.,

VII. umarza jako bezprzedmiotowe postępowanie wywołane wnioskiem powodów o wyłączenie od rozpoznania sprawy sędziego Wojciecha Waclawa,

VIII. oddala wniosek powodów o wyłączenie części ich pism z akt sprawy.

sędzia Rafał Kubicki

o.a.Sygn. akt: I C 271/18

1.UZASADNIENIE

W dniu 10 marca 2022 r. powodowie: K. i A. M. wnieśli pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) J. 74B w O., domagając się uchylenia uchwały nr (...) z 11 marca 2019 r. w części dotyczącej

§ 1 w zakresie ustalenia stawek: opłaty zmiennej – 0,55 zł/m² (lokale), opłaty zmiennej – 0,55 zł/m² (garaże) i materiałów do konserwacji bieżącej – 0,63 m² (garaże). Przedstawili się jako nabywcy garażu w obrębie pozwanej wspólnoty. Termin zaskarżenia uchwały uzasadnili tym, że uchwałę tę – podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów - otrzymali od wspólnoty w dniu 27 stycznia 2021 r. i że nie mają informacji o tym, czy i kiedy informację o treści uchwały otrzymał od wspólnoty zbywca garażu (dotychczasowy członek wspólnoty). Zaskarżają zapisy uchwały dotyczące opłat zmiennych ponieważ uznają je za nieprecyzyjne – nieokreślające, za co jest pobierana opłata (jaki jest jej cel), a przez to pozwalające zarządcy dowolnie dysponować środkami zebranymi od lokatorów. Z pism otrzymywanych od zarządcy powodowie dowiadywali się w trakcie eksploatacji garażu, że zmienna opłata, którymi są obciążani, dotyczy „c.o. za garaż”, a więc centralnego ogrzewania, podczas gdy garaż powodów nie dysponuje centralnym ogrzewaniem. Powodowie nie zgadzają się też z opłatą za materiały eksploatacyjne – z podobnych względów.

Odpowiadając na pozew, pozwany wniósł o oddalenie powództwa, wskazując, że powodowie nie dochowali ustawowego terminu zaskarżenia uchwały. Protokół zebrania z 24 kwietnia 2019 r. został dołączony do zestawienia opłat przesyłanego właścicielom lokali. Ówczesny właściciel garażu – M. S. (1) został więc powiadomiony już wtedy o treści uchwały. Pozwany przyznał, że trudno wskazać konkretną tego datę, jednak M. S. (2) konsekwentnie rozliczał się z wszystkich zobowiązań wobec wspólnoty, nigdy ich nie kwestionował, stąd wniosek, że musiał dostrzec istotny wzrost wysokości opłat. Odnosząc się do sedna sporu, pozwany wyjaśnił, że uchwała jest zgodna z przepisami, przewidującymi ponoszenie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu we wspólnocie i z zarządaniem przez właściciela lokalu. Pozwany wskazał, że opłata zmienna błędnie wskazywana jest w późniejszych pismach wspólnoty, zawierających rozliczenia z lokatorami, „opłatą zmienną c.o. garaż” (słusznie powodowie zauważyli, że garaż jest nieogrzewany) – a powinna nazywać się po prostu „opłatą zmienną za garaż”. Jeśli zaś chodzi o materiały za konserwację bieżącą, zapis w uchwale nie oznacza, że ponoszą ją tylko właściciele garaży, a tylko to, że opłatę w uchwalonej stawce ponoszą właśnie oni.

Fakty istotne dla rozstrzygnięcia

Bezsporne jest, że od 24.02.2020 r. powodom przysługuje własność wchodzącego w skład pozwanej wspólnoty mieszkaniowej garażu nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w O. oraz udział w prawie własności nieruchomości wspólnej. Tym samym powodowie stali się członkami tej wspólnoty mieszkaniowej. Własność garażu powodowie nabyli od dotychczasowego członka wspólnoty - M. S. (1). Sprawami pozwanej wspólnoty kieruje zarząd w osobie A. Z. (patrz: oświadczenie o składzie zarządu k. 146-147), dodatkowo pozwana wspólnota jest związana umową o administrowanie z E. Z. (to obecne, dwuczłonowe nazwisko) świadkiem w tej sprawie. Garaż stanowiący własność powodów nie jest ogrzewany.

W dniu 11 marca 2019 r. odbyło się zebranie pozwanej wspólnoty, na którym doszło do częściowego głosowania nad uchwałą nr (...). Wniosek o podjęcie uchwały został zgłoszony na tym zebraniu przez jednego z lokatorów. Jego uzasadnieniem ustnym projektu tej uchwały w zakresie opłat zmiennych było to, że każdy lokator powinien płacić za centralne ogrzewanie swojego lokalu (również garażu) nawet wtedy, gdy garaż nie jest ogrzewany. W zamyśle projektodawcy opłaty miały być zmienne, bo miały się zmieniać w wyniku rocznego rozliczenia kosztów ogrzewania. Zarówno zarząd wspólnoty (A. Z.), jak i administrator wspólnoty (E. Z.), wiedziały już wówczas, że w garażach nie ma centralnego ogrzewania i uważały, że uchwała w tym zakresie nie ma sensu i swoje zdanie głośno wyraziły, jednak uchwała została poddana pod głosowanie. Ta sama osoba zaproponowała ponadto, by do uchwały wpisać pozycję: „materiały do konserwacji bieżącej”, co w zamyśle miało dotyczyć garaży – kosztów ich odśnieżania i oświetlenia placu przed garażami. W wyniku tego zredagowano na tym zebraniu uchwałę nr (...)opatrzoną datą 11 marca 2019 r. o następującej treści:

§ 1 – Właściciele lokali nieruchomości przy ul. (...) w O. uchwalają stawkę funduszu remontowego i stawkę centralnego ogrzewania (GJ) w wysokości:

- fundusz remontowy (lokale) – 1,00 zł/m²
- fundusz remontowy (garaże) – 1,00 zł/m²
- opłata zmienna – 0,55 zł/m² (lokale)
- opłata zmienna – 0,55 zł/m² (garaże)
- centralne ogrzewanie – 60 zł/GJ
- materiały do konserwacji bieżącej – 0,63 zł/m² (garaże)

§ 2 uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Pod uchwałą podpisały się w rubryce „za” osoby obecne na zebraniu. Ponieważ na zebraniu w dniu 11 marca 2019 r. nie było większości pozwalającej na podjęcie uchwały, resztę głosów zbierano już w trybie indywidualnego zbierania głosów – wobec epidemii zarządca postanowił przeprowadzić to przez Internet, z użyciem programu komputerowego, który uprzednio został udostępniony lokatorom wraz z loginem oraz możliwością ustawienia własnego hasła. Głosy oddane tą drogą (również „za” uchwałą) widnieją w tabeli zawierającej wynik głosowania jako „e-kat”. Podsumowanie głosów oddanych „za” uchwałą obiema drogami dało wynik (...), co spowodowało zapis na końcu dokumentu, że uchwała została podjęta większością (...) udziałów. Informacja o tym, że do danego (nie ustalonego w procesie) dnia trwa głosowanie indywidualne internetowe było wrzucane do skrzynek pocztowych lokatorów mieszkających w budynku wspólnoty. Ówczesny właściciel garażu nr (...) – M. S. (1) mieszkał w sąsiednim budynku – przy ul. (...).

Powstał też drugi dokument dotyczący tego głosowania – opatrzony datą 24.04.2019 r. Protokół zebrania - zawierający wymienienie uchwał podjętych na zebraniu w dniu 11.03.2019 r. Został on spisany, wydrukowany i podpisany dopiero po zakończeniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów.

(dowód: wymienione wyżej dokumenty k. 9-10, 138, zeznania świadka E. Z. k. 173-174, zeznania członka zarządu pozwanej wspólnoty A. Z. k. 174)

Po zakupie garażu nr (...) powodowie otrzymywali od zarządcy zawiadomienia o zmianie wysokości opłat (przykładowe zawiadomienie z 6.04.2020 r. k. 12), gdzie wskazane są m.in. pozycje: „Konserwacja bieżąca” i „Opłata zmienna c.o. za garaż”. Powodowie zwracali się do zarządcy wspólnoty o wyjaśnienie tych pojęć (przykładowe pisma z 20.01.2021 r. - k. 13, 29.01.2021 r. – k. 17, 26.02.2021 r. - k. 14), otrzymując odpowiedź (z 22.02.2021 r. - k. 19), z której wynika m.in., że opłaty za ogrzewanie części wspólnych nie były i nie są pobierane, nadto w garażach nie ma grzejników.

(dowód: wymienione wyżej dokumenty)

Obecnie zarząd wspólnoty uważa, że w pismach kierowanych do powodów jest błąd polegający na zastąpieniu uchwalonej „opłaty zmiennej” wyrażeniem „opłata zmienna c.o.”, ponieważ zdaniem zarządu jest to opłata za stan gotowości kotłowni, a nie opłata za ogrzewanie.

(dowód: zeznania A. Z. k. 174)

Jest bezsporne, że pozwana nie dysponuje dowodem potwierdzającym doręczenie M. S. (1) informacji o treści podjętej uchwały – spornej w tej sprawie. W 2019 r. M. S. (1) dokonywał nieregularnych i zanizonych wpłat na konto wspólnoty, dopuszczając się zaległości ciągle narastającej do sumy - 271,05 zł.

(dowód: kartoteka księgową za rok 2019 – k. 128-129)

Sąd zważył co następuje:

Stan faktyczny oparto na spójnych i niebudzących wątpliwości dokumentach, a także na przesłuchaniu świadka i zarządu pozwanej wspólnoty. Przesłuchano też powoda (powódka nie stawiała się na przesłuchanie), lecz jego zeznania nie wniosły istotnej treści do sprawy z tego względu, że powód nie był uczestnikiem wydarzeń towarzyszących podjęciu sprornej uchwały.

W realiach niniejszej sprawy bezsporne jest, że pozwana wspólnota posiada zarząd, który reprezentuje ją na zewnątrz i jest wyłącznie władny do podejmowania decyzji w kwestiach dla niego zastrzeżonych, jak choćby o uzupełnieniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali. W myśl tego przepisu uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo

w drodze indywidualnego ich zbierania – i tak stało się w tym przypadku. Ustawodawca, przewidując w art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali możliwość podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów wymaga, by to zarząd zbierał głosy pod uchwałą podejmowaną w ten sposób. W praktyce zdarza się, że głosy zbierane są przez inne osoby np. niektórych właścicieli lokali nie będących członkami zarządu. W takiej sytuacji, jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z 8 lipca 2004 roku (IV CK 543/03), podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały

w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. W tej sprawie zarzutu takiego nie ma. Zaskarżona uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, a w takim przypadku przyjmuje się, że zostaje podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość liczoną wg wielkości udziałów właścicieli (wyrok SA w Warszawie z 5 lutego 2013 r.

- I ACa 1370/12, wyrok SA w Szczecinie z 17 lipca 2014 r., I ACa 288/14).

Roszczenie powodów zasługuje na uwzględnienie w części odnoszącej się do obciążeń finansowych za garaże, natomiast nie zasługuje na uwzględnienie

w pozostałej części – z tego zasadniczego względu, że ta pozostała część dotyczy obciążeń za lokale niebędące garażami, a powodowie nie są właścicielami takich lokali i nie mają żadnego interesu prawnego w tym, by zaskarżać uchwałę w tym zakresie.

Materialną podstawą wniesienia powództwa o uchylenie uchwały właścicieli lokali stanowi art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z nim właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicielską lokali albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zgodnie z ust. 2 cytowanego przepisu 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 albo do dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W ocenie Sądu, powodowie dochowali tego ustawowego terminu, ponieważ bezspornie wniesli pozew w terminie 6 tygodni od otrzymania treści uchwały. Zarzut pozwanej wspólnoty, zmierzający do wykazania, że termin ten upłynął już dawno wobec uprzedniego właściciela garażu nr (...), nie został udowodniony. Pozwana nie zaoferowała żadnego dowodu na okoliczność, że uprzedni właściciel garażu został poinformowany o treści uchwały zanim garaż sprzedał. Co więcej, pozwana nie wskazuje ani daty ani dokładnych okoliczności tego poinformowania, ograniczając się w istocie do zarzutu, że z pewnością do tego doszło. W odpowiedzi na pozew pojawiło się twierdzenie, że protokół z 24 kwietnia 2019 r. został dołączony do zestawienia opłat przesyłanych właścicielom lokali. Brakuje jednak już tutaj konkretnego – kto i w jaki sposób dokonał tego „przesłania” – czy było to listem, przesyłką poleconą, mailem czy pismem wrzuconym do skrzynki pocztowej. Odpowiedzi na to pytanie nie zawierają zgromadzone dokumenty ani zeznania. Pozwana wspólnota i tutaj, i w innych kwestiach, dopuściła się nieformalności skutkującej niemożnością udowodnienia (a to po jej stronie leżał ciężar udowodnienia), że doszło do takiego powiadomienia. Skutkiem tego jest niemożność stwierdzenia w procesie, że wobec dawnego właściciela garażu nr (...) otworzył się ustawowy termin zaskarżenia

uchwały i że bezskutecznie upłynął. W ocenie Sądu, nie da się w tym przypadku, w okolicznościach konkretnej sprawy, zastąpić udowodnienia domniemaniem faktycznym, że skoro M. S. (1) płacił zmienione opłaty w terminie, to znaczy, że wiedział o treści uchwały. Otóż słusznie wskazują powodowie płatności te za 2019 r. następowały ze narastającą niedopłatą, co wyklucza możliwość uznania, że po stronie właściciela lokatora była świadomość zmienionych stawek eksploatacyjnych. Sprawa nadawała się więc do zupełnego merytorycznego rozpoznania.

Przepis wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z tych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

W ocenie Sądu, w zakresie „opłaty zmiennej (garaże)” i „materiałów do konserwacji bieżącej (garaże)” należy mówić w kategoriach naruszenia przez uchwałę interesów właścicieli lokali (zarówno skarżących, jak i pozostałych właścicieli garaży)

i naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Co do obu tych pozycji uchwała nie wskazuje, za co się one należą. Uchwała tego nie precyzuje. Bezsparnie nie chodzi i nigdy nie chodziło o ogrzewanie części wspólnych, co wynika zarówno z odpowiedzi pisemnych na zapytania powodów, jak

i z zeznań świadka i członka zarządu wspólnoty. Ustne uzasadnienie projektodawcy wskazywało na konieczność obciążenia właścicieli garaży kosztem ogrzewania (czego? – najpewniej lokali mieszkalnych) mimo niewyposażenia garaży w grzejniki. Zarząd wspólnoty i zarządca zgodnie uznali to za projekt bezsensowny, mimo to został przegłosowany. Zawiadomienia o wysokości opłat wskazują powodom, że są to opłaty za ogrzewanie c.o., zaś zarząd wspólnoty uważa, że jest to błąd, ponieważ powinno chodzi o opłatę za gotowość kotłowni. W ocenie Sądu trudno o większą dezinformację na temat tego, za co wspólnocie miałyby się należeć opłaty. Narusza to zarówno zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (nie wiadomo w końcu, na co zbierane opłaty są przeznaczane), jak i interes powodów (którzy nie wiedzą, za co mają płacić). Narusza to też zasady logicznego myślenia, jeśli weźmie się pod uwagę, że garaże w ogóle nie są ogrzewane (oznaczać to może dyskryminację właścicieli garaży z korzyścią dla pozostałych członków wspólnoty).

Te same uwagi (obie przesłanki) odnieść należy – i to jeszcze w wyższym stopniu – do pozycji „materiały do konserwacji bieżącej”. Żadne takie materiały nie wynikają z materiału dowodowego ani nawet ze stanowiska procesowego pozwanej. Chodzić ma – zdaniem pozwanej - o odśnieżanie i oświetlanie terenu przed garażami, czego w żadnym razie można nazwać „materiałami do konserwacji bieżącej”.

Z tych przyczyn Sąd uznał, że zaskarżona część uchwały na mocy art. 25 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali kwalifikuje się do uchylecia, ale tylko w zakresie odnoszącym się do garaży.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Wzajemne zniesienie kosztów procesu między stronami wynika z tego, że strony ustąpiły sobie w podobnym zakresie.

sędzia R. K.