

Sygn. akt II C 597/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2017 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Katarzyna Sałaj – Alechno

Protokolant: Anna Fesz

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2017 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.

o uchylenie w części uchwały i zobowiązanie

I. umarza postępowanie w zakresie zobowiązania pozwanej do skorygowania planu gospodarczego w zakresie remontów i modernizacji na rok 2015;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powódki M. S. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...)w W. kwotę 3.444 zł (trzy tysiące czterysta czterdzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Syg II C 597/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 27 maja 2015 r. (data wniesienia k. 23) powódka M. S. wniosła o częściowe uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w W. w zakresie §1 ust.1 , §1 ust. 2 pkt. B ale dotyczącego tylko dokonania wymiany instalacji c.o i wody oraz §1 ust.2 pkt. B co do zaliczki na fundusz remontowy, której wysokość została ustalona w oderwaniu od stosunku udziałów właścicieli poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej (pismo powódki z dnia 29 maja 2015r.- k. 21-22). W pkt. 2 pozwu powódka wnosila o zobowiązanie pozwanej do skorygowania planu gospodarczego w zakresie remontów i modernizacji na rok 2015 zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Jednocześnie M. S. wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że powyższe zapisy uchwały naruszają art. 12 ust. 2 i art.23 ust.3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i są konsekwencją stosowania § 10 umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali z dnia 26 września 2005r., który jest dotknięty nieważnością bezwzględną z uwagi na sprzeczność z prawem (art. 353⁽¹⁾ kc w zw. z art. 58 §1 kc). Nadto podniosła, że nie została powiadomiona (tak jak inni właściciel lokali) pisemnie o treści zaskarżonej uchwały (brak jest również w internetowej kartotece właściciela) , uczestnicy zebrania nie wiedzieli nad czym głosują z uwagi na liczne poprawki zaproponowane w trakcie dyskusji, a nadto iż ostatecznie podjęto uchwałę odmienną od projektu przesłanego z zawiadomieniem o zebraniu (k. 2-11). Zdaniem powódki zaskarżona uchwała wprowadza regulacje godzące w zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną , jak również naruszające interesy właścicieli, w tym interes powódki.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa , ewentualnie jego odrzucenie. Argumentując powyższe stanowisko pozwana wyjaśniła, że w dniu 26 marca 2015 r. członkowie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej głosowali nad zaskarżoną uchwałą i w trakcie dyskusji zostały zgłoszone zmiany do projektu uchwały, jednakże kameralność zebrania umożliwiła ustalenie treści uchwały i nikt z obecnych nie zgłaszał wątpliwości w tym zakresie . Nadto uchwała ostatecznie podjęta została w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniu 19 kwietnia 2015r. , a powódka została powiadomiona o jej podjęciu poprzez zamieszczenie treści uchwały w euro-skrzynce. Pozwana wskazała, iż właściciele lokali w §10 umowy zawartej w dniu 26 września 2005r. przed notariuszem za nr Rep. (...) o wyodrębnieniu lokali odstąpili od ustawowego modelu ustalania kosztów obciążających właścicieli zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali właściciel lokalu (zwanej dalej ustawą).

Na rozprawie w dniu 9 czerwca 2016r. pełnomocnik powódki cofnął żądanie z o zobowiązanie pozwanej do skorygowania planu gospodarczego w zakresie remontów i modernizacji na rok 2015 zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, na co pozwana wyraziła zgodę (k. 296).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na nieruchomości położonej przy ul (...) róg (...) w W., znajdują się 2 budynki mieszkalne, wielorodzinne i dwukondygnacyjne. W budynkach tych na podstawie umowy zawartej w dniu 26 września 2005r. przed notariuszem za nr Rep. (...) wyodrębniono łącznie 12 lokali mieszkalnych, po sześć w każdym. Właściciele lokali tworzą wspólnotę mieszkaniową – (...)w W. . § 10 wskazanej umowy stanowi , że strony ustalają, że zarząd wspólną nieruchomością będzie sprawowany stosownie do art. 20 i następnych powołanej ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku , jednakże strony zgodnie oświadczają że wydatki związane z korzystaniem z części wspólnych poszczególnych budynków ponoszone będą przez właścicieli lokali znajdujących się w danym budynku; wobec powyższego wydatki te będą ewidencjonowane i rozliczane osobno niezależnie od innych wydatków związanych z zarządem nieruchomością wspólną.

Wspólnota posiada jednoosobowy zarząd, który sprawuje D. S. na podstawie uchwały nr (...) . M. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości przy ul. (...).

Dowód : akt notarialny z dnia 26 września 2005r. (k. 82-106), odpis księgi wieczystej nr (...) (k.109-132), uchwała nr (...) (k.495)

Decyzją (...) z dnia 7 marca 2011r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla (...) W. nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej usunąć stwierdzone nieprawidłowości w budynku mieszkalnym położonym przy ul. (...) w W. poprzez wykonanie między innymi robót polegających na wymianie instalacji odgromowej, wymianie instalacji elektrycznej, zapewnieniu wentylacji i szczelności przewodów kominowych w kotłowni, remoncie kotłów gazowych , co do których to prac nadano rygor natychmiastowej wykonalności, a nadto takich prac jak : remont pokrycia dachu, remont płyt balkonowych i tarasów, wymianę zniszczonej instalacji sanitarnej -zimnej i ciepłej wody, wymianę instalacji c.o i innych .

Dowód: decyzja z dnia 7 marca 2011r. (k.77-81)

Wspólnota przed zebraniem w dniu 26 marca 2015r. doręczyła , zgodnie z uchwałą nr (...), członkom wspólnoty, w tym powódce, drogą e-mailową zawiadomienie o zebraniu wraz z porządkiem obrad i projektami uchwał (okoliczność bezsporna).

Dowód :zaproszenie na zebranie (k. 43),projekt uchwały (k. 45), e-mail (k.45) , uchwała (...)(k.63-65).

Zebranie rozpoczęło się 26 marca 2015r. o godzinie 19.05 i brało w nim udział 7 osób, a porządek obrad obejmował głosowanie łącznie nad 12 uchwałami, w tym nad zaskarżoną uchwałą nr (...). Powódka nie uczestniczyła w zebraniu. Członkom wspólnoty rozdano zbiorcze karty do głosowania i poprawione sprawozdanie finansowe za 2014r. Głosowanie poprzedziła dyskusja, właściciele zgłaszali poprawki do projektów. Nikt z obecnych nie sygnalizował

zastrzeżeń do przebiegu zebrania. W połowie kwietnia 2015r. D. S. do skrzynek pocztowych trzem nieobecnym na zebraniu właścicielom lokali w budynku (...), w tym powódce, wrzucił karty do głosowania.

Dowód :protokół zebrania (k.59-60) wraz z załącznikiem (k.61), lista obecności (k. 62), karty do głosowania (k.51-58)

W uchwale nr (...) w §1 w ustępie pierwszym stwierdzono, że oszczędności na funduszu remontowym właściciele w budynku przy ul. (...) stanowi kwota 677,87 zł, a w drugim w punkcie (...)ustalono zakres prac remontowych oraz zaliczkę na ich wykonanie w kwocie 30 zł za 1 m2 płatną przez okres trzech miesięcy od podjęcia uchwały przez właściciele lokali w budynku (...).

Dowód : uchwała nr (...)

Przedmiotowa uchwała została podjęta z dniem 19 kwietnia 2015r. większością 58,03% głosów, a powódka w głosowaniu nie uczestniczyła. O podjęciu tych uchwał i ich treści powódka została zawiadomiona przez D. S. poprzez wrzucenie jej korespondencji do ero -skrzynki wrzutowej w dniu 21 maja 2015r.

Dowód : protokół z doręczenia korespondencji (k. 47), protokół z liczenia głosów (k. 48).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych dokumentów, których autentyczność nie była kwestionowana oraz zeznań świadków : H. P. (k. 319-320) i K. Z. (k. 346) .

Sąd zważył, co następuje:

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo podlega oddaleniu.

Zgodnie z art.25 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (zwanej dalej ustawą) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właściciele lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. W doktrynie podkreśla się przy tym, że uprawnienie do zaskarżenia uchwały przewidziane w powołanym wyżej przepisie ustawy nie jest obwarowane żadnymi dalszymi przesłankami. Termin do wytoczenia powództwa określony został w ust. 1a art. 25, który stanowi, że powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właściciele albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W niniejszej sprawie zaskarżona uchwała została podjęta częściowo na zebraniu ogółu właściciele w dniu 26 marca 2015 roku, w którym powódka nie brała udziału a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów . Termin do zaskarżenia uchwały dla powódki upływał w dniu 2 lipca 2015r., zatem pozew złożony w dniu 27 maja 2015 r. jest pozewem złożonym w przepisany terminie.

Powództwo jest jednak nieuzasadnione z innych przyczyn.

Na wstępie należy wskazać, że przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie przewidują możliwości zobowiązania przez sąd wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały o określonej treści (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2002 r., I CK 489/00, OSNC 2002/12/157, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 13 marca 2013 r., I ACa 816/12, Lex nr 1344219) . Należy podkreślić, iż powódka zaskarżyła uchwałę jedynie częściowo. Roszczenie takie jest co do zasady dopuszczalne. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 1999 r., I CKN 1088/97, OSNC 1999/11/193 , wydanym na gruncie prawa spółdzielczego uznał za dopuszczalne częściowe uchylenie uchwały, w sytuacji gdy zachodzi niezgodność z prawem niektórych tylko postanowienie uchwały. Uchwała podlega uchyleniu w części, w której postanowienia nie są zgodne z prawem, chyba że z okoliczności wynika, iż bez tych postanowień uchwała w ogóle nie zostałaby podjęta. W ocenie sądu powyższy pogląd znajduje także zastosowanie w przypadku powództwa z art. 25 ustawy . Jak wynika z uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 maja 2014 roku, I ACa 1757/13 , można domagać się uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej tylko w części, to jest niektórych jednostek redakcyjnych (punktów, paragrafów) ale warunkiem jest autonomiczny charakter zaskarżonych

części uchwały oraz ustalenie, że bez kwestionowanych zapisów uchwały w takim kształcie w ogóle zostałyby podjęte. Powódka w pozwie o uchylenie częściowo uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie zastrzegła jednak alternatywnego żądania uchylenia uchwały w całości na wypadek, gdy bez uchylonych części nie będzie możliwe pozostawienie uchwał w obrocie prawnym.

Art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali brzmi: „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 stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach”. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażonym w wyroku z dnia 7 marca 2013r., I ACa 847/12 „ (...) art.206 kc i art.207 kc, ale także art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali mają charakter dyspozytywny, w związku z czym nie wyłączają odmiennego uregulowania przez współwłaścicieli zakresu i sposobu posiadania wspólnej rzeczy lub korzystania z niej i wzajemnych rozliczeń z tego tytułu (także post. SN z dnia 29.06. 2011r, IV CSK496/10). Innymi słowy, reguła ustawowa ma charakter względnie obligatoryjny i może być wyłączona (zmodyfikowana) umownym lub sądowym podziałem quad usum.” Z kolei zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 3 marca 2016r. (I ACa 988/15, LEX nr 2055115) „Wspólnota ma kompetencje do zmiany zasad określonych w art. 12 ust. 1 ustawy co powodować będzie możliwość odstąpienia od ustawowego modelu ustalania kosztów obciążających właścicieli zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. Oba przepisy pozostają więc w funkcjonalnym związku. Uzasadnieniem odstąpienia od zasad przyjętych przez ustawę w art. 12 ust. 2 będzie więc umowne odstąpienie od reguł z art. 12 ust. 1 u.w.l.”.

§10 umowy z dnia 26 września 2005r. niewątpliwie potwierdza umowny podział do korzystania między właścicielami budynku A i B i ustala iż wydatki związane z korzystaniem z części wspólnych poszczególnych budynków będą ponosić właściciele lokali w tych budynkach. Zasada art. 12 ust. 2 ustawy odpowiada zasadzie z art. 207 kc i ma charakter względnie obligatoryjny. Jeśli właściciele lokali dokonali podziału quad usum nieruchomości wspólnej w taki sposób, że część właścicieli korzysta tylko z części wspólnych danego budynku, możliwe jest odejście od reguły z art. 12 ust. 2 ustawy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 .04.2013r. I ACa 1348/12) .

Uwzględniając specyfikę działania wspólnot mieszkaniowych należy mieć na uwadze, że powodem zaskarżenia uchwał mogą być błędy formalne popełnione przy podejmowaniu uchwał oraz przyczyny merytoryczne. Powódka zgłosiła zarzuty co do obu tych kwestii. Zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na konflikty pomiędzy osobami pełniącymi funkcje w Zarządzie Wspólnoty. W ocenie Sądu rozpoznającego sprawę przy podejmowaniu uchwał nie doszło do popełnienia błędów formalnych, które mogłyby mieć wpływ na ważność niniejszej uchwały. Uchwała, która jest przedmiotem zaskarżenia na zebraniu była zreferowana przez D. S. , który prowadził zebranie i przed głosowaniem odczytał z § 1 ust. 2 punkty od A do B, co do których wprowadzono zmiany w stosunku do projektu (protokół zebrania k.60). Na zebraniu ogółu właścicieli obecni członkowie wspólnoty brali czynny udział w toczącej się dyskusji, udzielany był im głos. Na skutek uwag mieszkańców budynku (...) w punkcie B projektu uchwały dodano stwierdzenie , że zarząd zleci w szczególności naprawy izolacji i posadzki tarasu (...), naprawy tynku i elewacji budynku, izolacji fundamentów budynku, instalacji odgromowej, dookreślono brzmienie punktu A a także ustalono wysokość zaliczki na wskazane prace remontowe w wysokości 30 zł za 1 m² przez 3 kolejne miesiące obciążające właścicieli budynku A. Zarzuty powódki, która nie brała udziału w zebraniu, iż właściciele lokali nie wiedzieli nad czym głosują , nie zasługują zatem na uwzględnienie. W tym zakresie sąd dał wiarę zeznaniom świadków H. P. i K. Z., natomiast zeznaniom świadka I. L. i J. G. odmówił waloru wiarygodności , zwłaszcza iż z protokołu zebrania nie wynika aby świadek I. L. zgłaszała jakiegokolwiek zastrzeżenia co do jego przebiegu czy treści uchwały podanej pod głosowanie.

Odnosnie kwestii formalnych podnoszonych przez powódkę (że projekt uchwały nie przewidywał ustalenia stawki na fundusz remontowy, zaś faktycznie podjęto uchwałę przewidującą stawkę na fundusz remontowy w wysokości 30 zł za 1 m²), to trzeba zaznaczyć, iż jest to zarzut niesłuszny, bowiem wspólnota nie miała żadnego obowiązku podejmowania uchwały zgodnej z projektem. Potwierdza to wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 27.02.2013r., I ACa 1203/12 z

następującą tezę: „Właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je” - oparty na wyroku Sądu Najwyższego z 11.01.2007 r., II CSK 370/06: „Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Konsekwentnie trzeba przyjąć, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je” . Wskazuje na powyższe także wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 16.06.2011r, VI ACA 170/11 : „Zawiadomienie o zebraniu właścicieli lokali nie musi koniecznie zawierać projektów uchwał, które mają zostać na tym zebraniu podjęte. Właściciele lokali nie są związani takimi projektami, mogą je akceptować, zmieniać lub podejmować własne uchwały” i wyrok Sądu Najwyższego z 29.09.2010 r., V CSK 52/10 : „Zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały również w sprawach, które nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd (zarządcę)”.

Bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa pozostaje podnoszony przez powódkę zarzut odnoszący się do braku prawidłowości doręczenia jej zawiadomienia o podjęciu zaskarżonej uchwały. Art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali ustanawia obowiązek powiadomienia na piśmie każdego właściciela lokalu o treści uchwał podjętych z udziałem głosów zebranych indywidualnie. Jednak, ewentualne uchybienie temu obowiązkowi nie ma wpływu na skuteczność uchwały, gdyż w tym trybie uchwała zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości. Niepowiadomienie lub nieprawidłowe powiadomienie o podjęciu uchwały lub jego brak będzie miało tylko ten skutek, że termin zawity do wniesienia powództwa o uchylenie tych uchwał rozpocznie bieg dla takich niepowiadomionych właścicieli dopiero od chwili, w której zostaną oni powiadomieni o ich podjęciu. O podjęciu zaskarżonej uchwały i ich treści powódka została zawiadomiona przez D. S. poprzez wrzucenie jej korespondencji do ero -skrzynki wrzutowej w dniu 21 maja 2015r (zgodnie z uchwałą nr (...) -k.63). Na powyższe pozwana do odpowiedzi na pozew dołączyła protokół z doręczenia korespondencji (k. 47). Powódka nie zakwestionowała tego dokumentu, jednocześnie nie umiała wskazać kiedy weszła na e-kartotekę i zapoznała się z treścią zaskarżonej uchwały (k.453).

Również z przyczyn merytorycznych skarżona uchwała jest prawidłowa i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania ani interesu poszczególnych właścicieli lokali. Z art. 12 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy wynika, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do swoich udziałów. Jak wskazano powyżej w ocenie sądu powyższy przepis jest normą względnie obowiązującą, a właściciel lokali § 10 umowy z dnia 26 września 2005r. odstąpił od reguły z art. 12 ust. 2 ustawy. W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przedstawiła dokumenty źródłowe - decyzję nr – (...), z której to decyzji wynika konieczność wykonania określonych prac – między innymi wymianę zniszczonej instalacji sanitarnej -zimnej i ciepłej wody i wymianę instalacji c.o (tylko ten zakres prac był przez powódkę kwestionowany). Powódka nie podważyła prawdziwości tego dokumentu w niniejszym postępowaniu ani skutecznie nie zakwestionowała celowości wykonania poszczególnych prac czy też zakwalifikowania danych prac jako prac, które powinny być sfinansowane z funduszu remontowego. Ocena budynku przy ul (...) i zakres prac niezbędnych do wykonania wygenerował koszty, które musiały skutkować ustaleniem zaliczki na fundusz remontowy, gdyż oszczędności na funduszu remontowym wynosiły jedynie 677,87 zł. Należy zauważyć , iż powódka w trakcie przesłuchania wskazała, że właściwie kwestionuje jedynie sposób wymiany instalacji nie zaś samą konieczność, chciałaby przy tym aby Wspólnota Mieszkaniowa wykonała te prace poprzez dokonanie przyłączy indywidualnych do mieszkań, nie zaś do pieca (k. 452). Powyższe tym bardziej uzasadnia uznanie tego zarzutu za bezzasadny, gdyż skarżona uchwała przewiduje jedynie konieczność wymiany instalacji c.o i instalacji wody , nie określa natomiast sposobu ich wymiany.

Ogólne zasady dotyczące funduszu remontowego zostały wyjaśnione w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 r., II CSK 358/10, w którym czytamy: „Nie ulega wątpliwości, że właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową mogą na podstawie uchwały utworzyć fundusz remontowy i określić zasady jego gromadzenia oraz dysponowania nim przez zarząd wspólnoty. W ustawie o własności lokali ustawodawca nie uregulował statusu prawnego funduszu remontowego, jest w niej bowiem mowa jedynie o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej jako składnikach kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej

(art.14 pkt.1 ustawy). W tej sytuacji przy kwalifikacji prawnej środków pieniężnych zgromadzonych na funduszu remontowym trzeba odwołać się do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07 (OSNC 2008, nr 7 - 8, poz. 69), mającej moc zasady prawnej, w której przyjęto, że wspólnota mieszkaniowa ma ustawowo przyznaną zdolność prawną, wobec czego może posiadać własny majątek, odrębny od majątków właścicieli lokali, w skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Przepisy ustawy o własności lokali pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 ustawy) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z umów zawieranych w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną (np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a ustawy). Zasilenie funduszu remontowego i utworzenie w ten sposób pewnej rezerwy finansowej na nieprzewidziane wydatki remontowe sprzyja zapewnieniu płynności finansowej wspólnoty".

Zaskarżona uchwała została podjęta przy uwzględnieniu rzeczywistej sytuacji Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul (...) w W., bez naruszania zasad ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Okoliczność, iż Wspólnota Mieszkaniowa składa się z 2 budynków różniących się między sobą stanem technicznym, nie było kwestią sporną. Zwykle tak jest, że budynki znajdujące się na terenie jednej wspólnoty mieszkaniowej, różnią się między sobą wielkością części wspólnych czy stanem technicznym, to mimo to należą do jednej wspólnoty, której członkowie zobowiązani są do płacenia jednakowych stawek opłat na jej utrzymanie. Taka jest konsekwencja przynależenia do Wspólnoty Mieszkaniowej - płacenie określonych składek na poszczególne fundusze i finansowanie w ten sposób także innych nieruchomości należących do tej wspólnoty, a jednocześnie korzystanie - w określonych sytuacjach - z opłat wniesionych przez członków wspólnoty będących właścicielami innych nieruchomości. W niniejszej sprawie jednak powyższa zasada została wyłączona poprzez § 10 umowy zawartej w dniu 26 września 2005r., o czym była już mowa powyżej. Właściciele lokali w budynku (...)ponieśli już koszty remontu swojego budynku, w których to nie uczestniczyli właściciel budynku (...), co nie było kwestią sporną. Nadto powódka, podniosła zarzut że ustalona zaliczka, została w sposób dowolny wyliczona, bez przedstawienia kosztorysów wykonania wskazanych prac remontowych. Należy zauważyć, iż rozmiar prac remontowych był na tyle obszerny, że uzasadniał zaliczkę w ustalonej wysokości, biorąc pod uwagę stan oszczędności na koncie funduszu remontowego i wysokość kosztów analogicznego remontu poniesionych już faktycznie przez właścicieli lokali w budynku (...). Nawet jeśli uznać, iż rację ma powódka, to jak wskazano powyżej nie zastrzegła ona alternatywnego żądania uchylenia uchwały w całości na wypadek, gdy bez uchylonych części nie będzie możliwe pozostawienie uchwał w obrocie prawnym. Tymczasem zdaniem Sądu, zapis dotyczący ustalenia zaliczki (§ 1 ust.2 pkt. B) nie ma autonomicznego charakteru i wątpliwe jest że bez kwestionowanego zapisu uchwała w takim kształcie w ogóle zostałaby podjęta, co powoduje konieczność oddalenia powództwa, gdyż sąd nie może orzekać ponad żądanie. Stanowisko to potwierdza wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 marca 2017 r. VI ACa 2020/15, LEX nr 2295329, w którym czytamy:„, Niedopuszczalne jest uchylenie fragmentu lub fragmentów określonych postanowień uchwały, ponieważ prowadziłoby to do nieprzewidzianego prawem kształtowania treści tej czynności prawnej. Nie ma jednak podstaw do zanegowania uprawnienia sądu, działającego w ramach art. 25 ust. 1 u.w.l., do odrębnej oceny samodzielnych, pozostających w luźnym związku postanowień takiego aktu, mogących być w istocie przedmiotem odrębnych uchwał. Przyjęcie przeciwnego stanowiska prowadziłoby do wniosku, że zawsze powinna być zaskarżona cała uchwała, a w wypadku stwierdzenia istnienia podstaw do jej uchylenia - należałoby uchylić cały ten akt. Nie jest przy tym jasne, z jakiego względu należałoby w takim wypadku uchylić uchwałę także w zakresie, w jakim nie naruszałaby prawa, umowy właścicieli lokali, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesów właścicieli lokali. Decydujące znaczenie ma na tej płaszczyźnie to, czy poszczególne elementy zaskarżonej uchwały mają samodzielny charakter, czy też pozostają ze sobą w ścisłym związku i stanowią razem jedną, nierozzerwalną całość.”

Sprawa o uchylenie uchwały ma być rozpatrywana z uwzględnieniem stanu faktycznego istniejącego w dniu jej podjęcia, a nie okoliczności zaistniałych później. Założeniem jest rozpoznawanie danej sprawy tuż po podjęciu spornej uchwały, wynik sprawy nie może być uzależniony od czasu, w jakim rozpoznawana jest dana sprawa. Nie jest istotna

faktyczna realizacja spornej uchwały, dlatego nie wolno odwoływać się do sprawozdania finansowego za 2016 r. Sąd nie ocenia spornej uchwały po tym, czy i jak została ona wykonana, tylko, czy była ona zgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo czy naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interes powódki.

Sąd nie uwzględnił przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy istnienia oszczędności na koncie funduszu remontowego co do wysokości, są to okoliczności faktyczne nie mające dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy żadnego znaczenia. Zarzut powódki dotyczył jedynie kwestii, że zgodnie z art. 12 ust. 2 powinien być we Wspólnocie Mieszkaniowej jeden fundusz remontowy dla wszystkich członków wspólnoty, a zatem kwota § 1 zaskarżonej uchwały byłaby wyższa. Przy rozpoznawaniu sprawy, w której kwestionowana jest uchwała wspólnoty Sąd bada - zgodnie z art. 25 ustawy - jej zgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali oraz jej ewentualną sprzeczność z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesami współwłaściciela. Okoliczność, jak gospodarował zebranymi od właścicieli pieniędzmi zarząd i jaka kwota ewentualnie pozostała na koncie funduszu remontowego, jest obojętna dla treści wyroku. Wysokość oszczędności nie jest zatem istotna w niniejszej sprawie, skoro jak Sąd uznał powyżej istniały podstawy do odmiennego ukształtowania ciężarów związanych z utrzymaniem tych dwóch budynków, niż wynikałoby to z proporcji udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zaskarżona uchwała z pewnością nie miała na celu pokrzywdzenie powódki. Tak wprawdzie twierdzi powódka, ale swoich twierdzeń nie udowodniła. Przypuszczenia powódki, że niektórzy członkowie wspólnoty chcą doprowadzić do zadłużenia jej lokalu ustalając kolejne obciążenia jest jedynie dowolnym stwierdzeniem.

Podkreślić wypada, że powódka w ogóle nie udowodniła swoich twierdzeń, w związku z czym jej argumenty pozostały gołosłowne. Powódka zgłaszała różne okoliczności, żądając uchylecia uchwały; wobec tego na niej spoczywał ciężar wykazania swoich racji, czyli niezgodności skarżonej uchwały z przepisami prawa, naruszania przez nią zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną i interesów skarżącej.

Reasumując, w ocenie Sądu, zachodziły podstawy, aby stosownie do § 10 umowy z dnia 26 września 2005r. i ustalonego podziału quad usum, odmiennie ukształtować ciężary związane z utrzymaniem części nieruchomości wspólnej dwóch budynków, niż wynikałoby to z proporcji udziałów (art. 207 kc w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy). Art. 206 kc lub art. 207 kc a także art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali mają charakter dyspozytywny, w związku z czym nie wyłączają odmiennego uregulowania przez współwłaścicieli zakresu i sposobu posiadania wspólnej rzeczy lub korzystania z niej i wzajemnych rozliczeń z tego tytułu (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2011 r., IV CSK 496/10). Reguła ustawowa ma charakter względnie obligatoryjny i może być wyłączona umownym lub sądowym podziałem quad usum. Przedmiotowa uchwała niewątpliwie taki podział potwierdza, gdyż właściciele lokali w budynku B do tej pory ponosili wydatki związane z utrzymaniem swojego budynku, zaś właściciel budynku A wydatki związane z utrzymaniem swojego budynku. Obciążenie właścicieli lokali kosztami utrzymania części wspólnych określonego budynku, będącego w wyłącznym ich użytkowaniu, jest możliwe.. W konsekwencji uznać należy, że uchwała nie krzywdzi powódki, i nie narusza także zasad wynikających z art. 207 kc i art. 12 ust. 2 kc.

W zakresie żądania z pkt. 2 pozwu wobec jego cofnięcia przez powódkę i wyrażeniu na powyższe zgody pozwanej, postępowanie na podstawie art.355 § kpc podlegało umorzeniu.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art.98§1kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik tego postępowania. Powódka przegrała postępowanie dlatego też Sąd zasądził od niej na rzecz strony pozwanej koszty postępowania. Koszty te obejmują zgodnie z art. 98 § 3 k.p.c. wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej, ustalone na podstawie spisu kosztów z dołączonymi fakturami zapłaty.