



WYSZUKIWANIE

Sądy powszechne

Hasła tematyczne

ETPCz

XII C 858/18 - wyrok z uzasadnieniem Sąd Okręgowy we Wrocławiu z 2018-06-15



Metryka

Treść

Powołane przepisy

Orzeczenia podobne



Sygn. akt XII C 858 / 18 (poprzednio I C 1911 / 17)

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2018 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Piotr Józwik**

po rozpoznaniu w dniu 15.06.2018 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. S.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...)** we **W.**

*o uchylenie uchwały*

**I.** uchyła uchwałę właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2016;

**II.** zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na rzecz powoda **200 zł** kosztów procesu.

**XII C 858 / 18 (poprzednio I C 1911 / 17)**

## UZASADNIENIE

*Powód J. S. wystąpił o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W. nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2016, a także o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.*

*W uzasadnieniu pozwu powód podał, że jest współwłaścicielem odrębnego lokalu w nieruchomości przy ul (...) we W., a jego udział w częściach wspólnych nieruchomości wynosi 9 %. W nieruchomości jest 10 lokali. Uchwała nr (...) w sprawie planu gospodarczego na rok 2016 została uchylona w dniu 16.02.2017 r przez Sąd Okręgowy*

*we Wrocławiu w sprawie I C 1467/16. Po otrzymaniu uzasadnienia zarząd Wspólnoty usunął fragment planu gospodarczego na rok 2016, który był sprzeczny z prawem i powtórnie poddał plan pod głosowanie. Nie wykazano przy tym, że zaliczki właścicieli opłacane przez cały 2016 rok zostały rozliczone zgodnie z wyrokiem. Dnia 11.04.2017 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów rozpoczęło się z inicjatywy zarządu powtórne głosowanie tej samej uchwały, którą teraz oznaczono jako (...). Głosowanie zakończyło się 30.06.2017 r. O fakcie podjęcia uchwały powód dowiedział się z pisma administratora z dnia 21.09.2017 r., które otrzymał 23.09.2017 r. Protokół z głosowania nad uchwałą powód otrzymał 18.10.2017 r.*

*Powód zarzucił zaskarżonej uchwale sprzeczność z podstawową zasadą prawa, że nie działa ono wstecz, niezgodność z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym koszty zarządu nieruchomością ponoszą właściciele według udziału w nieruchomości, a także niezgodność ze stanem faktycznym - całkowita powierzchnia użytkowa budynku nie wynosi 1 187,74 m<sup>2</sup> – nie jest w ogóle znana. Podana w książce obiektu budowlanego wartość całkowitej powierzchni użytkowej budynku wynosi 1 189,02 m<sup>2</sup>. Jedną z licznych nieprawidłowości finansowych jest przyjęty przez zarząd administratora sposób partycypacji właścicieli w kosztach utrzymania nieruchomości, tj. przyjęcie zasady od metra kwadratowego, niezgodnie ze sposobem określonym w art. 12 uwl. Całkowita powierzchnia użytkowa wyliczona na podstawie aktów notarialnych jest różna dla każdego mieszkania w budynku przy ul. (...). Skoro nie jest znana całkowita powierzchnia użytkowa budynku, to także plan gospodarczy, którego istotnym elementem jest fałszywa wartość całkowitej powierzchni użytkowej – 1 187,74 m<sup>2</sup>, jest nierzetelny.*

*Ponadto słowo „plan” ze swojej natury odnosi się do przyszłości, nie można więc planu na rok 2016 uchwałać 30.06.2017 r.*

*W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu.*

*Pozwana podniosła, że zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali. Zarzuciła, że powództwo zostało wywiedzione po upływie ustawowego terminu do zaskarżenia uchwały.*

*Pozwana podniosła, że całkowita powierzchnia użytkowa wynosi 1 187,74 m<sup>2</sup>, jest sumą powierzchni użytkowej poszczególnych lokali. Zaskarżona uchwała nr (...) dotycząca planu gospodarczego Wspólnoty na rok 2016 ustala jednakową dla wszystkich zasadę, mianowicie że wysokość kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przypadająca na właściciela będzie obliczana w odniesieniu do metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu. Powyższa zasada nie narusza art. 12 ust. 2 uwl.*

*Pozwana wskazała, że właściciel lokali użytkowych A. O. na podstawie umowy użyczenia z dnia 01.05.2015 r. jest uprawniona do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej fragment korytarza znajdującego się pomiędzy lokalami nr (...) o powierzchni 12,57 m<sup>2</sup>. Zgodnie z umową dla celów partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej zajęta do wyłącznego korzystania powierzchnia nieruchomości wspólnej jest wliczana do powierzchni użytkowej lokali (...). Właściciel tych lokali partycypuje w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej w wyższym udziale liczonym od 167,89 m<sup>2</sup> (107,96 m<sup>2</sup> + 47,36 m<sup>2</sup> + 12,57 m<sup>2</sup>).*

*W ocenie pozwanej nie zachodzą przewidziane w art. 25 ust. 1 uwl przesłanki uchylecia uchwały właścicieli lokali.*

*Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.*

*W nieruchomości przy ul. (...) zostały wyodrębnione lokale:*

- nr 2 – S. F., B. F. – pow. 84,05 m<sup>2</sup> – udział 7,07%,*
- nr 3 – A. O. – pow. 107,96 m<sup>2</sup> – udział 9,08%,*
- nr 3A – A. O. – pow. 47,36 m<sup>2</sup> – udział 3,98%,*
- nr 5 – J. S., B. S. – pow. 119,17 m<sup>2</sup> – udział 9,00%,*
- nr 7 – M. S. (1), W. S. – pow. 133,11 m<sup>2</sup> – udział 11,19%,*
- nr 8 – M. S. (2) – pow. 132,67 m<sup>2</sup> – udział 10,10%,*
- nr 9 – G. S., A. S. – pow. 163,48 m<sup>2</sup> – udział 13,75%,*
- nr 9A – A. K., R. K. – pow. 21,07 m<sup>2</sup> – udział 1,77%.*

*Pozostałe lokale – należące do Gminy W. – mają powierzchnie:*

- nr 1 – 43,36 m<sup>2</sup>,*
- nr 4 – 137,72 m<sup>2</sup>,*
- nr 6 – 65,54 m<sup>2</sup>,*
- nr 4b – 32,24 m<sup>2</sup>,*
- nr 6a – 30,04 m<sup>2</sup>,*
- nr 6b – 57,40 m<sup>2</sup>.*

*/dowód: uchwała nr (...) – k. 38; wydruk elektronicznej KW nr (...) – k. 39;*

*akty notarialne – k. 40-59; pismo z dnia 16.01.2016 r. – k. 60/*

*Dnia 19.03.2015 r. właściciele lokali w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej podjęli większością 64,17% uchwałę nr (...), którą powołali w skład Zarządu Wspólnoty A. O. i W. S.*

*/dowód: uchwała nr 13/2015 – k. 34/*

*Dnia 01.05.2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) reprezentowana przez członka zarządu W. S. oraz A. O. – właściciel lokali nr (...) zawarli umowę użyczenia, na mocy której Wspólnota użyczyła A. O. do wyłącznego korzystania fragment korytarza o powierzchni 12,57 m<sup>2</sup> znajdujący się między lokalami (...). Strony uzgodniły, że użyczona powierzchnia zostanie wliczona do powierzchni lokalu i na tej podstawie zostaną naliczone opłaty eksploatacyjne, medialne oraz fundusz remontowy.*

*/dowód: umowa z dnia 01.05.2015 r. – k. 47/*

*Wyrokiem z dnia 16.02.2017 r. I C 1467/16, prawomocnym z dniem 19.05.2017 r., Sąd Okręgowy we Wrocławiu uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w przedmiocie rocznego planu gospodarczego na 2016 r.*

*W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, że uwzględniając powierzchnię lokalu powoda J. S. do powierzchni całej nieruchomości (1 187,84 m<sup>2</sup>), jego udział wynosi 10,03%, jednakże nie nastąpiło to w treści uchwały, lecz w przesłanej powodowi informacji o wysokości zaliczki. Różnice w powierzchni lokali zostały stwierdzone podczas obmiarów w 2003 r., lecz treść aktów notarialnych nie została skorygowana. Udział powoda przyjmowany do głosowania nad uchwałami wynosi 9,00%, zaś obciążenie opłatami 10,03%.*

*Następnie Sąd wskazał, że nieprawidłowo liczone są zaliczki na poczet funduszu remontowego, którymi nie została obciążona Gmina W.*

*/dowód: akta sprawy I C 1467/16/*

*Właściciele lokali w budynku przy ul. (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów przeprowadzonego w okresie od dnia 11.04.2017 r. do dnia 30.06.2017 r. podjęli – większością 91% głosów – uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2016. Przeciwno uchwale głosował powód.*

*Stawki kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej zostały wyliczone w stosunku do 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali. Suma powierzchni lokali została określona na 1 187,74 m<sup>2</sup>.*

*Dnia 02.10.2017 r. została sporządzona korekta protokołu głosowania nad uchwałą wskazująca na prawidłową ilość oddanych głosów. Protokół miał zostać rozestany właścicielom lokali do dnia 31.10.2017 r.*

*/dowód: uchwała nr (...), plan gospodarczy na rok 2016, karty do głosowania – k. 35-38; korekta protokołu – k. 38v/*

**Sąd zważył, co następuje.**

*Powództwo zasługuje na uwzględnienie.*

*Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (uwl) 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.*

*Powodowi przysługuje legitymacja czynna do zaskarżenia uchwały, albowiem jest on współwłaścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...).*

*Powód dochował także terminu do wystąpienia z pozwem. Stosownie do art. art. 25 ust. 1a uwl powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powód podał, że został powiadomiony o podjęciu uchwały nr (...) pismem z dnia 21.09.2017 r., doręczonym mu dnia 23.09.2017 r. Termin sześciotygodniowy upływał z dniem 04.11.2017 r. Pozew został wniesiony 26.10.2017 r., a zatem z zachowaniem terminu zawitego. Pozwana zarzuciła przekroczenie terminu, ale motywacja tego zarzutu jest nieprzekonująca. Pozwana podniosła, że głosowanie nad uchwałą zakończyło się dnia 30.06.2017 r. Data ta nie ma, jednakże znaczenia, gdyż art. 25 ust. 1a uwl wskazuje na liczenie terminu od zawiadomienia właściciela o podjęciu uchwały.*

*Sąd ustalił stan faktyczny sprawy na podstawie dokumentów załączonych do odpowiedzi na pozew oraz akt wcześniejszej sprawy I C 1467/16. Za zbędne uznał Sąd prowadzenie dowodów ze źródeł osobowych wnioskowanych w odpowiedzi na pozew. Okoliczności, jakie miałyby zostać udowodnione tą drogą, wynikają albo powinny wynikać z dokumentów (ksiąg wieczystych, aktów notarialnych, uchwał właścicieli). Jeżeli chodzi o czynności, jakie miały zostać dokonane po zapadnięciu wyroku w sprawie I C 1467/16, o jakich miał zeznawać świadek K. T., to w odpowiedzi na pozew fakty takie w ogóle nie zostały przedstawione, wobec czego Sąd w istocie nie miał nawet możliwości ocenić, czy są one istotne dla rozstrzygnięcia, a tylko takie okoliczności stanowią przedmiot postępowania dowodowego (art. 227 kpc). Mając jednak na uwadze przedstawioną w pozwie podstawę faktyczną roszczenia, która w pierwszej kolejności wyznacza kierunek postępowania w sprawie i przedmiot rozstrzygnięcia, trzeba zwrócić uwagę, iż przedłożone dokumenty nie wskazują, aby pozwana Wspólnota albo poszczególni właściciele lokali podjęli czynności o zasadniczym znaczeniu, czyli uporządkowali stan prawny ujawniony w księgach wieczystych, w szczególności ujednoliciли pomiary powierzchni lokali oraz udziały w nieruchomości wspólnej.*

Natomiast przywoływana przez pozwaną kwestia wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej przez jednego z właścicieli lokali nie może mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, po pierwsze z uwagi na wątpliwości co do ważności umowy użyczenia z dnia 01.05.2015 r., po drugie zaś z uwagi na źle odczytywany przez pozwaną wpływ tejże umowy na rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w zestawieniu z treścią zaskarżonej uchwały. Zgodnie z art. 21 ust. 2 uwl, jeżeli zarząd wspólnoty mieszkaniowej jest kilkuosobowy, oświadczenia woli składają co najmniej dwaj jego członkowie. W. S. nie był uprawniony do jednoosobowego reprezentowania Wspólnoty. Zawarcie przez niego jakiegokolwiek umowy bez potwierdzenia przez drugiego członka zarządu (którym jest A. O. będącą drugą stroną umowy użyczenia) albo bez potwierdzenia przez właścicieli lokali w formie uchwały jest nieskuteczna. Ponadto oddanie części nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania jednemu ze współwłaścicieli stanowi zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 4 uwl czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną i jako taka wymaga stosownie do art. 22 ust. 2 uwl podjęcia przez właścicieli lokali stosownej uchwały. Z umowy z dnia 01.05.2015 r. nie wynika, aby została ona poprzedzona taką uchwałą. Niezależnie od powyższego niezrozumiałą jest mechanizm wpływu zwiększonej powierzchni przypadającej A. O. na naliczanie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Z przedłożonych dokumentów nie wynika, czy suma powierzchni lokali wynosi 1 187,74 m<sup>2</sup> czy też, jak podał powód w pozwie – 1 189,02 m<sup>2</sup>.

Należy także zwrócić uwagę, że pozwana Wspólnota została zobowiązana do złożenia odpowiedzi na pozew dnia 19.04.2018 r. (k. 21). W wyznaczonym terminie pismo procesowe nie zostało złożone. Pozwana mogła zatem przedstawić swoje stanowisko w sprawie wcześniej, zgłoszenie wniosków dowodowych dopiero na rozprawie dnia 15.06.2018 r. należy uznać za spóźnione, co skutkuje oddaleniem tych wniosków, które prowadziłyby do odroczenia rozprawy i przedłużenia postępowania ponad niezbędną miarę.

Przechodząc do merytorycznej oceny żądania pozwu, w pierwszej kolejności należy wskazać, iż zaskarżona uchwała jest przede wszystkim sprzeczna z przepisami prawa i zasadami prawidłowego zarządzania. Uchwała nr (...) ma za przedmiot plan gospodarczy pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na rok 2016. Niezależnie od tego, czy uchwała ta została podjęta faktycznie 30.06.2017 r. czy też później, całkowicie błędne jest uchwalanie planu gospodarczego po zakończeniu roku obrotowego, którym w przypadku wspólnoty mieszkaniowej jest zawsze rok kalendarzowy (art. 29 ust. 1a uwl). Plan gospodarczy ze swej istoty zakłada pewien stan oczekiwany, przewidywany – na tej podstawie ustalane są miesięczne zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (art. 15 ust. 1 uwl). Plan gospodarczy ustala się na początku roku obrotowego na corocznym zebraniu właścicieli lokali odbywającym się do końca pierwszego kwartału (art. 30 ust. 2 pkt 1 w zw. z ust. 1 pkt 3 uwl). Natomiast po zakończeniu roku obrotowego

*powinno nastąpić rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz uiszczonych zaliczek i innych przychodów wspólnoty mieszkaniowej, zatwierdzone uchwałą właścicieli lokali (art. 29 ust. 1 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 i ust. 2 pkt 3 uwl). W czerwcu 2017 r. zarządowi pozwanej Wspólnoty, jej administratorowi, a także właścicielom lokali powinien być znany wynik finansowy za rok 2016, który należało po prostu przedstawić właścicielom w formie sprawozdania zarządu i poddać pod głosowanie uchwałę o zatwierdzeniu tego sprawozdania, zamiast uchwalać plan gospodarczy.*

*Wobec powyższego uchwałę nr (...) należy uznać za sprzeczną z przywołanymi przepisami ustawy o własności lokali oraz zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, co uzasadnia uchylenie tejże uchwały.*

*Ponadto uchwała ta może być postrzegana jako naruszająca interes powoda. Powód zakwestionował ustalenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej według stawek liczonych od 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Jak już wskazywał Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku z dnia 16.02.2017 r., I C 1467/16, jest to sposób dopuszczalny, jednakże warunkiem takiego obliczenia jest zgodność udziałów w nieruchomości wspólnej z podziałem wynikającym z powierzchni lokali.*

*Jak wynika z dokumentów dotyczących lokali w budynku przy ul. (...), z lokalem powoda związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 9%. Powierzchnia lokalu powoda wynosi 119,17 m<sup>2</sup>. Według planu gospodarczego stanowiącego załącznik do uchwały nr (...) łączna powierzchnia lokali to 1 187,74 m<sup>2</sup>, czyli na powoda przypada 10,03%. Na tę rozbieżność także zwracał uwagę Sąd Okręgowy w sprawie I C 1467/16. Niedopuszczalna jest sytuacja, w której na potrzeby udziału w głosowaniu oraz na potrzeby udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej przyjmowane są inne udziały właścicieli poszczególnych lokali. Zgodnie z art. 12 ust. 2 uwl właściciele lokali ponoszą koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do wysokości udziałów w tejże nieruchomości. Zasada ta mogłaby zostać zmieniona wyłącznie na mocy umowy zawartej przez wszystkich właścicieli. Uchwała podejmowana jedynie większością głosów nie wystarczy. Trzeba podkreślić, że to udziały w nieruchomości wspólnej są pochodną powierzchni lokali (art. 3 ust. 3 uwl), a nie odwrotnie. Jeżeli – jak w pozwanej Wspólnocie – zachodzi sytuacja niezgodności pomiędzy powierzchnią lokali a udokumentowanymi udziałami, pierwszeństwo należy przyznać udziałom ujawnionym w dokumentach.*

*W tym miejscu należy odnieść się do kwestii dodatkowej powierzchni przypadającej właścicielce lokali nr (...) A. O. Jeżeli korzysta ona dodatkowo z części nieruchomości wspólnej, która ma być doliczana do powierzchni lokali, to powinno to dać efekt w postaci zwiększonego obciążenia kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej po jej stronie oraz zmniejszonego obciążenia pozostałych właścicieli – poniżej udziałów związanych*

*z ich lokalami. Tak się jednak nie dzieje i stan ten jest konsekwencją zaniechania Wspólnoty w podjęciu działań zmierzających do uporządkowania stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych (np. poprzez wytoczenie powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Zgodnie z art. 3 ust. 1 ukwł domniemywa się zgodność wpisów z rzeczywistym stanem prawnym. Dopóki nie zostaną zmienione wartości udziałów przypadających na poszczególne lokale ujawnione, udziały ujawnione w księgach wieczystych wyznaczają udział właścicieli lokali w przychodach, kosztach i głosowaniu.*

*Nakładanie na właściciela lokali kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej powyżej jego udziału w nieruchomości wspólnej stanowi naruszenie jego interesu, co również uzasadnia uchylene uchwały właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową.*

*Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje kwestia istnienia jakichkolwiek zaległości po stronie powoda w uiszczaniu zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Jeżeli takie zaległości istnieją, Wspólnota może ich dochodzić poprzez wytoczenie stosownego powództwa.*

*Reasumując powyższe rozważania sąd uznał żądanie uchylene uchwały nr (...) za należycie usprawiedliwione.*

*Powodowi jako wygrywającemu sprawę przysługuje na podstawie art. 98 kpc zwrot kosztów procesu obejmujących opłatę od pozwu – 200 zł.*

[http://orzeczenia.wroclaw.so.gov.pl/content/\\$N/155025000006003\\_XII\\_C\\_000858\\_2018\\_Uz\\_2018-07-20\\_001](http://orzeczenia.wroclaw.so.gov.pl/content/$N/155025000006003_XII_C_000858_2018_Uz_2018-07-20_001)