

Sygn. akt IC 643/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lipca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Waldemar Kuś

Protokolant: Justyna Malczyk

po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2019 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa J. N.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy (...) w P.

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę nr (...) z dnia 24 kwietnia 2017 roku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy (...) w P. w części kosztów zarządu obejmujących 8/150 części działki nr (...) oraz planowanych kosztów sprzątnięcia, oczyszczania, odśnieżania, terenów zielonych, drobnych remontów i usuwania awarii powyżej kwoty 24.467 zł;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

Sygn. akt IC 643/19

UZASADNIENIE

Powód J. N. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 24 kwietnia 2017 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy (...) w P. w przedmiocie planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) na rok 2017 oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy (...) w P. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z 7 czerwca 2008r. w sprawie o sygn. akt IC 1006/17 Sąd Okręgowy w Ś. uchylił uchwałę nr (...) z dnia 24 kwietnia 2017r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w P. przy (...) w przedmiocie planu gospodarczego na rok 2017 i orzekł o kosztach procesu .

Sąd Apelacyjny we W. w sprawie o sygn. akt I ACa 1133/18 wyrokiem z dnia 14 marca 2019r. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Ś., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu wyroku, Sąd II instancji wskazał, że Sąd Okręgowy w Ś. nie rozpoznał istoty sprawy – nie uwzględnił okoliczności, że M. B., K. L., D. S., T. P., I. E. i J. K. złożyli oświadczenia, iż są właścicielami 1/150 nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb S. w P. i od dnia 1 stycznia 2017 r. oddali do korzystania wyżej opisaną nieruchomość Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy (...) w P. do czasu formalnego nabycia przez tą Wspólnotę

udziałów w tejże nieruchomości do nich należących, oświadczając, że w związku z tym pozwana Wspólnota jest uprawniona do nieodpłatnego korzystania z ich udziałów w pełnym zakresie, tzn. w takim jaki uzna za stosowny powołany zarząd i jest zobowiązana pokrywać wszelkie koszty związane z udziałem i z korzystaniem z udziału, utrzymaniem nieruchomości

w stanie umożliwiającym korzystanie z niego. Sąd Okręgowy nie rozważył też zasadności twierdzeń powoda, że zaskarżona uchwała powinna być uchylona także z powodu niedochowania wymogu zawiadomienia na piśmie każdego właściciela lokalu przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania o zamiarze zmian w obrębie obowiązków właścicieli lokali polegających na podwyższeniu opłat na poczet kosztów sprzątnięcia, a nadto z powodu obciążenia właścicieli lokal kosztami sprzątnięcia, oczyszczania, odśnieżania, terenów zielonych, drobnych remontów, usuwania awarii w szerszym zakresie aniżeli uzasadniony § 6 ust. 1 umowy zawartej 30 grudnia 2013 r. z (...) sp. z o.o. w P..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na zebraniu 10 czerwca 2016 r. właściciele lokali tworzących pozwaną Wspólnotę uchwałą nr (...) wyrazili zgodę na nieodpłatne nabycie udziałów w wysokości 22/150 części nieruchomości oznaczonej jako działka (...), dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...), od (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., co stanowi końcową realizację warunków nabycia apartamentów przez właścicieli tworzących wspólnotę. W tym samym dniu, uchwałą nr (...) udzielili pełnomocnictwa zarządowi do zawarcia w imieniu Wspólnoty umowy na nieodpłatne nabycie udziału w wysokości 22/150 części nieruchomości oznaczonej jako działka (...). Uchwałą nr (...) wyrazili zgodę na nieodpłatne nabycie udziałów w wysokości 8/150 części nieruchomości oznaczonej jako działka (...), zaś uchwałą nr (...) udzielili pełnomocnictwa zarządowi do zawarcia w imieniu Wspólnoty umowy na nieodpłatne nabycie udziału w wysokości 8/150 części nieruchomości oznaczonej jako działka (...). Za przyjęciem wszystkich uchwał głosowali właściciele posiadający 69,3149% udziałów i nie oddano głosów przeciwko uchwałam.

dowód: akt notarialny Rep. A nr (...) z dnia 10 czerwca 2016r. – k. 13-19,

Zaskarżoną uchwałą nr (...) pozwana Wspólnota zatwierdziła roczny plan gospodarczy z tytułu zarządu nieruchomością wspólną na rok 2017 dla Wspólnoty w kwocie 117 446,30 zł. Za przyjęciem uchwały głosowali współwłaściciele posiadający 59,3687% udziałów, przeciw zaś - współwłaściciele posiadający 10,6227% udziałów.

Zgodnie z załącznikiem do uchwały, Wspólnota w projekcie przesłanym właścicielom proponowała uchwalenie, że planowane koszty brutto w roku 2017 obejmujące sprzątnięcie, oczyszczanie, odśnieżanie, tereny zielone, drobne remonty i usuwanie awarii stanowią kwotę 26 576,88 zł przy stawce 1,35 zł/1 m² brutto. W załączniku do przegłosowanej uchwały, kwota ta wynosiła 29 434,86 zł przy uwzględnieniu stawki 1,50 zł/1 m² brutto. Do zmiany stawki za 1 m² doszło podczas zebrania w dniu 24 kwietnia 2017 r.

dowód : - projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2017r. wraz z załącznikiem nr 1 – k. 9 -10,

- uchwała nr (...) wraz z załącznikiem nr 1 - k. 11 – 12,

- przesłuchanie powoda - k. 260,

Powód skierował do pozwanej Wspólnoty pismo z 10 kwietnia 2017 r., w którym wskazywał na rozbieżności w zakresie powierzchni działek będących w posiadaniu Wspólnoty i kosztów utrzymania terenu.

dowód: - pismo powoda do pozwanej Wspólnoty z dnia 10 kwietnia 2017r. - k. 20,

- przesłuchanie powoda - k. 260,

Na mocy umowy z 30 grudnia 2013 r. zawartej pomiędzy pozwaną Wspólnotą a (...) sp. z o.o., spółka ta zobowiązała się do świadczenia usług w zakresie utrzymania czystości i porządku w budynku i na posesji przy (...)w P. oraz

wykonywania drobnych remontów i usuwania awarii. Strony ustaliły wynagrodzenie miesięczne za wykonanie powyższych prac na kwotę 1.657,66 zł netto, do której doliczony miał zostać podatek VAT.

dowód: - umowa z dnia 30 grudnia 2013r. wraz z załącznikiem nr 1 - k. 21-25,

Uchwałą nr (...) z 23 października 2010 r. wybrano zarząd w osobach: I. J., T. L. i M. P.. Za przyjęciem uchwały głos oddali właściciele posiadający 52,41% udziałów.

dowód: uchwała nr (...) z dnia 23 października 2010 r. - k. 46 – 47,

M. B., K. L., D. S., T. P., I. E. i J. K. złożyli oświadczenia, iż są właścicielami 1/150 nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obręb S. w P. i od 1 stycznia 2017 r. oddali do korzystania wyżej opisaną nieruchomość Wspólnocie Mieszkaniowej do czasu formalnego nabycia przez tą Wspólnotę udziałów w tejże nieruchomości do nich należących. Jednocześnie oświadczyli, że w związku z oddaniem do korzystania, pozwana Wspólnota jest uprawniona do nieodpłatnego korzystania z ich udziałów w pełnym zakresie, tzn. w takim jaki uzna za stosowny powołany zarząd i jest zobowiązana pokrywać wszelkie koszty związane z udziałem i z korzystaniem z udziału, utrzymaniem nieruchomości w stanie umożliwiającym korzystanie z niego.

dowód: - oświadczenia M. B., K. L., D. S., T. P., I. E. i J. K. - k. 141-146,

- zeznania świadka D. S. - k. 228- 228v.,

- zeznania świadka I. E. - k. 229,

Przed Sądem Okręgowym wŚ. toczyło się już postępowanie w sprawie o sygn. akt I C 957/15 z powództwa J. N. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty o numerze (...) z 24 kwietnia 2015 r. w części dotyczącej usług sprzątnięcia i utrzymywania terenu w odniesieniu do 821,60 m⁽²⁾ nieruchomości niezabudowanej. Wyrokiem z 14 października 2015 r. Sąd Okręgowy w (...) powództwo oddalił i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Na skutek apelacji powoda, Sąd Apelacyjny we W. wyrokiem z 23 lutego 2016 r. w sprawie sygn. akt I ACa 1768/15 zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób,

że uchylił uchwałę w części dotyczącej usług sprzątnięcia i utrzymywania terenu w odniesieniu do 821,60 m⁽²⁾ nieruchomości niezabudowanej, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...).

dowód: dokumenty w aktach sprawy Sądu Okręgowego w (...) sygn. akt IC 957/15 (wyrok Sądu Okręgowego wŚ. z dnia 14 października 2015r. oraz wyrok Sądu Apelacyjnego we W. z dnia 23 lutego 2016r.)

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy (...) w P. dnia 24 kwietnia 2017r., tj. w dacie uchwalania uchwały, nie była właścicielem w całości działki nr (...) części nieruchomości nadal stanowiło własność (...) sp. z o.o.

Bezsporne.

Sąd zważył, co następuje:

Powód wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 24 kwietnia 2017 r. w przedmiocie planu gospodarczego na rok 2017 z uwagi na: 1) obciążenie właścicieli lokali w nieruchomości przy (...) w P. kosztami zarządu części nieruchomości obejmującej działkę geodezyjną nr (...) o powierzchni 218,99 m⁽²⁾ nie będącą przedmiotem nieruchomości wspólnej wszystkich właścicieli lokali; 2) niedochowanie wymogu zawiadomienia na piśmie każdego właściciela lokalu, przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania o zamiarze zmian w obrębie obowiązków właścicieli lokali, polegających na podwyżce opłat na poczet kosztów sprzątnięcia, oczyszczania, odśnieżania, terenów zielonych, drobnych remontów, usuwania awarii - z kwoty 1,35 zł za m⁽²⁾ mieszkania do kwoty 1,50 zł za m⁽²⁾ mieszkania, poprzez ogłoszenie podwyżki dopiero na zebraniu właścicieli lokali 24 kwietnia 2017r., wbrew doręczonemu właścicielom

lokali projektowi planu gospodarczego na rok 2017, przewidującym stawkę 1,35 zł/m⁽²⁾; 3) obciążenie właścicieli lokali kosztami sprzątnia, oczyszczania, odśnieżania, terenów zielonych, drobnych remontów, usuwania awarii w szerszym zakresie, aniżeli uzasadniony przepisem § 6 ust 1 umowy zawartej 30 grudnia 2013 r. z (...) Sp. z o.o. w P..

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Zgodnie z art. 25 ust.1 i 1a ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 716) 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 powództwo to może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Każda z powyższych przesłanek może stanowić samodzielną podstawę zaskarżenia uchwały, a naruszenie którejkolwiek z nich przez zaskarżoną uchwałę uzasadnia jej uchylenie.

Przepis art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowi, że nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Jak wynika natomiast ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, nieruchomość, z której wyodrębniono własność lokalu powoda, stanowi grunt zabudowany budynkiem wielomieszkaniowym, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Nieruchomość oznaczona jako działka (...) stanowi natomiast oddzielną nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy wK. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Zgodnie natomiast z przepisem art. 12 ust 2 oraz 13 ust. 1 cytowanej ustawy powód, jako uczestnik Wspólnoty, wraz z pozostałymi współwłaścicielami, obowiązany jest uczestniczyć w wydatkach i ciężarach, w tym kosztach zarządu, związanych z utrzymaniem, ale tylko i wyłącznie nieruchomości wspólnej.

Działka (...), choć związana z nieruchomością objętą księgą wieczystą nr (...), jest odrębną nieruchomością, stąd też raczej ma powód, że brak jakichkolwiek podstaw do obciążania właścicieli lokali nieruchomości pozwanej Wspólnoty – w tym powoda – kosztami zarządu części nieruchomości obejmującej działkę geodezyjną nr (...).

Ustalenia faktyczne w tym zakresie Sąd poczynił biorąc pod uwagę stan rzeczy istniejący nie w dacie orzekania, a w dacie przyjęcia uchwały nr (...), tj. w 24 kwietnia 2017r., ponieważ to wówczas Wspólnota Mieszkaniowa zdecydowała o planie gospodarczym na rok 2017 i planowanych wydatkach właścicieli nieruchomości na utrzymanie nieruchomości wspólnej i zatwierdziła roczny plan gospodarczy, uwzględniając wówczas istniejący stan faktyczny, a więc sytuację, w której 8/150 części nieruchomości nie stanowiła własności pozwanej Wspólnoty.

Ponadto, należy podkreślić, że poza sporem w niniejszym procesie pozostawała okoliczność, że Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy (...) w P. w dacie uchwalania uchwały co do 8/150 części nieruchomości nie miała żadnych zobowiązań – 8/150 części nieruchomości nie stanowiła własności wspólnoty, ani nie była przez wspólnotę tę użytkowana. Natomiast dołączone oświadczenia niektórych członków wspólnoty, o tym że są właścicielami 1/150 nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb S. w P. i od dnia 1 stycznia 2017 r. oddali do korzystania wyżej opisaną nieruchomość Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy (...) w P. do czasu formalnego nabycia przez tę Wspólnotę udziałów w tejże nieruchomości do nich wbrew stwierdzeniom zawartych w tych oświadczeniach, nie przesądza o powstaniu po stronie członków wspólnoty, w tym powoda, obowiązku pokrywania kosztów związanych z udziałem i z korzystaniem z udziału i utrzymaniem nieruchomości w stanie umożliwiającym korzystanie z niej. Brak jest jakichkolwiek dokumentów stwierdzających jednoznacznie, że na dzień uchwalania uchwały nr (...), działka nr (...) była w użytkowaniu Wspólnoty Mieszkaniowej. Wobec powyższego, strona pozwana nie wykazała okoliczności zmiany w strukturze własności w czerwcu 2017r., a więc po uchwaleniu przedmiotowej uchwały. Oczywistym jest natomiast, że w przypadku zmian tego rodzaju, najwłaściwszą drogą byłoby wprowadzenie korekty do uchwalonej przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały nr (...). Jeśli natomiast strona pozwana zaniechała dokonania tej czynności, to obowiązuje uchwała nr(...) w kształcie jak w dacie jej uchwalenia. Wobec

powyższego, konieczne stało się uchylenie uchwały nr(...) w części dotyczącej kosztów zarządu obejmujących 8/150 części działki nr (...).

W pozostałym zakresie, a więc dotyczącym pozostałej części nieruchomości obejmującej działkę geodezyjną nr (...) powództwo podlegało oddaleniu, ponieważ dotyczyło kosztów zarządu nieruchomości wspólnej wszystkich właścicieli lokali, do ponoszenia których to kosztów członkowie wspólnoty są zobowiązani na podstawie przywołanych wyżej przepisów, w tym art. 12 ust 2 oraz 13 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Sąd uwzględnił również żądanie powoda o uchylenie uchwały nr (...) z uwagi na obciążenie właścicieli lokali kosztami sprzątnięcia, oczyszczania, odśnieżania, terenów zielonych, drobnych remontów, usuwania awarii w szerszym zakresie, aniżeli uzasadniony przepisem § 6 ust. 1 umowy zawartej 30 grudnia 2013r. z (...) Sp. z o.o. w P., a więc powyżej kwoty 24.467 zł.

Na mocy umowy z dnia 30 grudnia 2013 roku zawartej pomiędzy pozwaną Wspólnotą a (...) Sp. z o.o. w P., spółka ta zobowiązała się do świadczenia usług w zakresie utrzymania czystości i porządku w budynku i na posesji przy (...) w P. oraz wykonywania drobnych remontów i usuwania awarii. Strony ustaliły wynagrodzenie miesięczne za wykonanie powyższych prac na kwotę 1.657,66 zł netto, do której doliczony miał zostać podatek VAT. Wynagrodzenie za dokonywanie ww. czynności przez spółkę zostało więc określone w formie ryczałtu - ten sposób wynagradzania oznacza, że wysokość należnej kwoty pieniężnej zostaje ustalona w wysokości z góry - bez rozliczania kosztów poszczególnych transakcji. W świetle powyższego, aby ustalić w jakiej wysokości przewidziane powinny zostać środki w planie gospodarczym wspólnoty na 2017 r., konieczne było pomnożenie kwoty 1.657,66 zł netto razy ilość miesięcy w całym roku kalendarzowym i doliczenie podatku VAT (23%). Powyższe wyliczenie daje kwotę 24.467 zł tytułem wynagrodzenia należnego (...) Sp. z o.o. w P., spółka ta zobowiązała się do świadczenia usług w zakresie utrzymania czystości i porządku w budynku i na posesji przy (...) w P. oraz wykonywania drobnych remontów i usuwania awarii. Stąd też konieczne stało się uchylenie uchwały nr (...) w zakresie w jakiej zatwierdzała roczny plan gospodarczy wspólnoty na 2017r. w kwocie przekraczającej 24.467 zł jako kwocie nienależnej.

Sąd nie znalazł równocześnie podstaw do uwzględnienia żądania powoda o uchylenie uchwały nr(...) w całości, z uwagi na niedochowanie wymogu zawiadomienia na piśmie każdego właściciela lokalu, przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania o zamiarze zmian w obrębie obowiązków właścicieli lokali, polegających na podwyżce opłat na poczet kosztów sprzątnięcia, oczyszczania, odśnieżania, terenów zielonych, drobnych remontów, usuwania awarii - z kwoty

1,35 zł za m² mieszkania do kwoty 1,50 zł za m² mieszkania, poprzez ogłoszenie podwyżki dopiero na zebraniu właścicieli lokali 24 kwietnia 2017 r., wbrew doręczonemu właścicielom lokali projektowi planu gospodarczego na rok 2017, przewidującym stawkę 1,35 zł/m².

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Wobec powyższego, to na powodzie, jako wytaczającym powództwo w niniejszym procesie spoczywał obowiązek wykazania nie tylko, że doszło do uchybień formalnych związanych z głosowaniem nad uchwałą, a więc - niedochowania wymogu zawiadomienia na piśmie każdego właściciela lokalu, przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania o zamiarze zmian w obrębie obowiązków właścicieli lokali, polegających na podwyżce opłat na poczet kosztów sprzątnięcia, oczyszczania, odśnieżania, terenów zielonych, drobnych remontów, usuwania awarii, ale przede wszystkim - wykazania, że uchybienie to miało wpływ na sposób głosowania nad uchwałą. Tymczasem, powód nie sprostował temu obowiązkowi. Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, za uchwaleniem uchwały nr 1/2017 oddano głosy reprezentujące 59,3687% udziałów, a przeciw uchwale oddano głosowało 20,6227% udziałów. Powyższe oznacza, że za podjęciem uchwały głosowali członkowie wspólnoty posiadający większość udziałów, a więc uchwała została podjęta dnia 24 kwietnia 2017r. i bez znaczenia dla wyniku głosowania i uchwalenia uchwały pozostaje, że pozostali członkowie wspólnoty byli nieobecni w trakcie głosowania.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. zgodnie, z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia
żądań koszty będą wzajemnie zniesione.