

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 27 maja 2019 r. powódki I. S. oraz J. O. wniosły o uchylenie uchwały nr 2/2019 i 3/2019 z dnia 27 marca 2019 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Ł. przy ul. (...), a także o zasądzenie na swoją rzecz poniesionych kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazały, że są właścicielkami lokali w budynku położonym przy ul. (...) w Ł.. Wywodzą one, iż obie zaskarżone uchwały są sprzeczne z prawem. Zakwestionowały one utworzenie funduszu celowego na regulację stanu prawnego, a także obciążenie wstecz od dnia 1 stycznia 2019 r. takimi opłatami.

(pozew - k. 4 - 6)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją przez poniesionych kosztów postępowania. Pozwana podniosła, iż zaskarżone uchwały są zgodne z prawem, a uchwalone stawki opłat należnych od właścicieli lokali są mniejsze niż te płacone dotychczas, a zatem nie do chodzi do wstecznego obciążenia właścicieli opłatami w wyższej wysokości.

(odpowiedź na pozew - k. 37-38)

W toku rozprawy powódki sprecyzowały powództwo w ten sposób, że domagają się uchylenia uchwały nr 3 w zakresie pkt 5, natomiast uchwały nr 2 w zakresie przeniesienia na następny rok kwoty 56.000 zł do funduszu remontowego, która stanowiła fundusz celowy na regulację stanu prawnego.

(protokół - k. 93)

Pozwana podtrzymała swoje stanowisko wskazując, iż fundusz celowy został utworzony dopiero w 2019 r.

(protokół - k. 93)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódki są właścicielkami lokali mieszkalnych w budynku położonym w Ł. przy ul. (...).

(bezsporne)

Budynek wspólnoty mieszkaniowej położony jest na działkach o numerze (...), dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste. Podczas wyodrębniania i sprzedaży lokali przez Skarb Państwa i Miasto Ł. lokale były sprzedawane mieszkańcom wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki (...), natomiast działka (...) nie została obciążona tym prawem i stanowi własność Miasta Ł.. Wspólnota i jej mieszkańcy od lat dążą do uregulowania stanu prawnego.

(bezsporne)

W dniu 8 kwietnia 2019 r. wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę 2/2009 w sprawie przekazania środków pozostałych po rozliczeniu kosztów za rok 2018 na realizację planu gospodarczego w 2019 na mocy której:

1) wynik finansowy za 2018 rok w kwocie 18 493,43 zł przeniosła na realizację planu gospodarczego w zakresie eksploatacji

2) niewykorzystane środki z funduszu remontowego w wysokości 138 535,96 zł przekazała na realizację planu gospodarczego na rok 2019 w zakresie funduszu remontowego.

W tym samym dniu została podjęta również uchwała nr 3/2019 w sprawie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu w zakresie eksploatacji, w której w pkt 5 ustalono opłatę w wysokości 1,00 zł za 1 m kw. powierzchni użytkowej lokalu jako zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w zakresie funduszu celowego na regulację stanu prawnego nieruchomości, opłata ma obowiązywać członków wspólnoty od 1 stycznia 2019 r. do dnia uchwalenia przez wspólnotę zmiany wysokości opłat. Wysokość opłat wynosiła 3,24 zł za m kw. za okres od 1 stycznia 2019 do 31 marca 2019 r., natomiast począwszy od 1 kwietnia 2019 r. - 3,04 zł za m kw.

(uchwała nr 2/2019 - k. 42, uchwała nr 3/2019 - k. 43)

W planie gospodarczym na 2018 r. w ramach funduszu remontowego wyszczególniono 3 zadania:

- 1) wymianę wodomierzy, remonty ściany w piwnicy, wentylację, montaż grzejnika - 42.000 zł
- 2) fundusz na uregulowanie stanu prawnego - 60.000 zł
- 3) fundusz na remonty w przyszłości - 80.209,80 zł.

Łącznie zaplanowano wydatki na kwotę 182.562,62 zł, a stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosił 108.562,62 zł. Plan zakładał zebranie różnicy między stanem funduszu a potrzebną kwotą (73.647,18 zł). Uchwalono zatem, że w roku 2018 obowiązywała będzie stawka w wysokości 1,25 zł od m kw. powierzchni lokalu miesięcznie na poczet funduszu remontowego, a na koszty zarządu - 1,99 zł od m kw. powierzchni lokalu.

(plan gospodarczy - k. 44, uchwała nr 4/03/2018 - k. 44)

Stan funduszu remontowego na koniec 2018 r. wynosił 138.536,86 zł, z czego 56.881,00 zł z przeznaczeniem na uregulowanie stanu prawnego.

(sprawozdanie z realizacji planu - k. 11v)

Wspólnota mieszkaniowa prowadzi korespondencję z Urzędem Miasta Ł. w sprawie uregulowania stanu prawnego nieruchomości, obecnie brane pod uwagę są dwa rozwiązania - art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 37 ust. 2 pkt 6. Nie jest znana obecnie ani ostateczna podstawa na jakiej dojdzie do regulacji stanu prawnego, ani kwota jaka będzie musiała być zapłacona na rzecz Miasta Ł. z tego tytułu.

(zeznania J. U. - k. 93v)

Środki które pozostały na funduszu remontowym przebiegają dalej na fundusz remontowy i dlatego nie zostały przebiegane na fundusz remontowy. Wspólnota, zawiązując fundusz celowy na regulację stanu prawnego, chce zabezpieczyć środki, gdyby wszyscy na raz nie byli stanie w jednym czasie ich wyłożyć. Nie wiadomo jak technicznie miałyby być to wykonane

(zeznania J. I. - k. 94v)

Obecnie 7 właścicieli lokali jest nieznanymi i nie ma z nimi kontaktu.

(zeznania E. M. - k. 95v)

Powódki były wcześniej członkami zarządu pozwanej wspólnoty i nie wierzą w to, że dojdzie do regulacji stanu prawnego, gdyż wymagana jest jednomyślność wszystkich właścicieli i obecność w celu zawarcia aktu notarialnego.

(zeznania I. S. -k. 94, zeznania J. O. - k. 95)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o powołane wyżej dowody, które nie budziły wątpliwości sądu i nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l.) 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. Niezgodność z przepisami prawa będzie z reguły miała miejsce, wtedy kiedy treść uchwały będzie pozostawać w sprzeczności z przepisami u.w.l. oraz przepisami k.c. w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r., sygn. akt I ACa 507/12). Nie oznacza to jednak, że uchwała nie może być sprzeczna z innymi aktami normatywnymi. Przesłanka niezgodność z przepisami prawa odnosi się bowiem do całego porządku prawnego. Zaś przesłanka naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną związana jest z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych polegającym na wspólnym utrzymaniu nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie. Tym samym ustawodawca umożliwił każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali, gdyby postanowili oni zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo postanowili wstrzymać się od ponoszenia niezbędnych kosztów (por. Bończak - Kucharczyk Ewa. Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, wyd. II. Lex 2012 r.). W doktrynie i orzecznictwie podnosi się, iż sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale.

Z kolei naruszenie interesu właściciela lokalu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., sygn. akt III CSK 325/09). W tym kontekście wskazuje się, że spór wyraża się w konflikcie między dobrem wspólnoty a dobrem właściciela lokalu a dla przyjęcia, że istnieją przesłanki dla uchylecia uchwały, zachodzić musi co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu właściciela a ochroną interesu wyrażonego kwestionowaną uchwałą (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 30 czerwca 2015 r., sygn. akt I ACa 150/15). Odpowiedź zaś na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy.

Powódki oparły swoje powództwo na dwóch podstawach - po pierwsze zarzucają, że uchwała podjęta w dniu 8 kwietnia 2019 r. ustalająca wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu działa wstecz tj. od dnia 1 stycznia 2019 r. i przez to jest sprzeczna z prawem, a po drugie uchwały tworzące fundusz celowy oraz przekazujące środki na fundusz remontowy naruszają ich interes.

Przechodząc już do oceny pierwszego ze zgłoszonych przez powódki zarzutów wobec uchwał, podkreślić należy, że zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem lokalu, natomiast na podstawie art. 15 ust. 1 w zw. z art. 14 u.w.l. właściciel zobowiązany jest uiszczać zaliczki na koszty zarządu w formie bieżących opłat. Ustalenie

wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd, stąd w tym celu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.). Właściciele lokali mogą zatem w drodze uchwały określać wysokość bieżących opłat, które uiszczane są comiesięcznie przez nich. Trafnie zatem podnoszą skarżące, iż uchwała nie może retroaktywnie zmieniać wysokości miesięcznych opłat, pozostawałoby to nie do pogodzenia z art. 15 ust. 1 u.w.l., który przewiduje obowiązek comiesięcznego uiszczania opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej z góry do dnia 10 każdego miesiąca - spowodowałoby to, że właściciele już w chwili podjęcia uchwały znajdowałiby się w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia. Wspólnota uprawniona jest do określania wysokości bieżących opłat, a więc takich przypadających od dnia podjęcia uchwały. Sąd nie kwestionuje uprawnienia wspólnoty do podwyższenia opłat wnoszonych na koszty zarządu, zwłaszcza jeżeli pewne koszty ponoszone przez wspólnotę zwiększyły się jakiś czas temu, jednak nie może się to odbywać w taki sposób, że należność została by podwyższona właśnie od tego czasu z datą wsteczną. Jednak w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia z taką sytuacją, bo jakkolwiek uchwała przewiduje pojawienie się nowych obciążeń w ramach kosztów zarządu nieruchomością wspólną w okresie poprzedzającym podjęcie uchwały, to jednocześnie przewiduje obniżenie innych opłat w tym okresie i sumarycznie wysokość opłat wnoszonych przez właścicieli nie zwiększyła się. W tym aspekcie wspólnota zdecydowała wyłącznie o tym, że zostanie zmienione przeznaczenie pewnej części wniesionych przez właścicieli zaliczek wniesionych w przeszłości, do czego jest uprawniona (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 października 2018 r., sygn. akt V ACa 1543/17). Nie dochodzi tutaj do wstecznego podwyższenia opłat, które naruszałoby prawo i w tym zakresie powództwo zostało oddalone.

Powódki zakwestionowały plan gospodarczy na rok 2019 r. w zakresie w jakim tworzy fundusz celowy na regulowanie stanu prawnego. Niewątpliwym pozostaje, iż uregulowanie stanu prawnego nieruchomości wspólnej pozostaje zgodne z dobrem wszystkich właścicieli lokali przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.) jeżeli przy wyodrębnieniu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, pod warunkiem że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali; w razie braku zgody stosuje się przepisy art. 199 Kodeksu cywilnego. Nie ulega wątpliwości także, że roszczenie z powołanego przepisu przysługuje właścicielom lokali, chociaż muszą oni wystąpić wszyscy razem. Roszczenie takie nie przysługuje natomiast wspólnocie mieszkaniowej, która jednak odgrywa znaczącą rolę w takim procesie, bowiem art. 209a u.g.n. został skorelowany z art. 32a u.w.l. i wynika z niego, że obowiązkiem zarządu lub zarządcy wspólnoty jest przedstawienie właścicielom projektów uchwał w sprawie:

- 1) wyrażenia zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych;
- 2) udzielenia zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, pełnomocnictwa do wykonania odpowiednich, prawem przewidzianych, czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Tak więc cały proces regulacji stanu prawnego w oparciu o art. 209a u.g.n. i 32a u.w.l. powinien rozpocząć się od przedstawienia projektów takich uchwał i ich przyjęcia. Celem tych uchwał jest po pierwsze wyrażenie przez wspólnotę zamiaru skorzystania właśnie z art. 209a u.g.n. i art. 32a u.w.l., a po drugie umocowanie zarządu lub zarządcy do prowadzenia uzgodnień z

urzędem miasta, które finalnie ma doprowadzić do nabycia prawa do działki o numerze (...) przez właścicieli lokali. Podkreślić raz jeszcze należy, że choć nabycia prawa do działki dokonać muszą właściciele lokali to wspólnota mieszkaniowa odgrywa tutaj rolę organizatora całego procesu, co wymaga podjęcia stosownych uchwał. Tymczasem w niniejszej sprawie takie uchwały nie zostały podjęte, co nie było kwestionowane przez pozwaną wspólnotę. Dotychczas wnioski o nabycie prawa własności (użytkowania wieczystego) zostały złożone do urzędu miasta indywidualnie przez właścicieli lokali. Co więcej brak jest kontaktu z niektórymi właścicielami i nie złożyli oni wniosków. Pozwana wskazuje, iż zamierza ustanowić dla nieznanych właścicieli lokali kuratorów, jednak do tej pory wnioski takie nie zostały złożone w sądzie. Co więcej pozwana wspólnota nie wie czy chce nabyć użytkowanie wieczyste, czy własność, czy chce skorzystać z art. 209a u.g.n. czy też z art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n., czy też może z jeszcze jakiejś innej możliwości. Pozwana nie wie też jakie będą koszty takiego nabycia. Choć sąd nie kwestionuje słusznych intencji, jakimi kierowała się pozwana wspólnota tworząc fundusz na uregulowanie stanu prawnego, to jednak jest to zdecydowanie przedwczesne i wobec tego narusza w chwili obecnej interes właścicieli lokali, ponieważ zakłada zabieranie środków finansowych na cel, którego realizacja jest trudna do przewidzenia w czasie, a nawet nie zapadła formalna decyzja o jego realizacji. Dopiero ustalenie podstawowych kwestii dotyczących przebiegu procesu regulacji stanu prawnego nieruchomości i określenie przewidywanych kosztów, terminu w jakim najprawdopodobniej zostaną poniesione może być podstawą do zawiązania odpowiedniego funduszu. Wskazać także należy, że w ciągu roku 2018 wspólnocie udało zebrać się kwotę ponad 56.000 zł właśnie na regulację stanu prawnego co dowodzi, że na zebranie docelowej kwoty, która póki co określana jest na 60.000 zł, wspólnota potrzebowałaby ok. 1 roku. Nie ma zatem potrzeby, aby już w chwili obecnej rozpoczęcie zbierania środków na ten cel leżało w interesie właścicieli lokali, zwłaszcza że zebrana w poprzednim roku kwota okazała się niepotrzebna i została przekazana na inne wydatki wspólnoty (fundusz remontowy). Wobec tego sąd uwzględnił powództwo w tym zakresie i uchylił uchwałę nr 3 tylko w tym zakresie.

Powódki domagają się także uchylecia uchwały, która przeznaczona kwotę 56.881,00 zł na fundusz remontowy w następnym roku. Podnoszą one, że wobec niewykorzystania tych środków zgodnie z przeznaczeniem powinny one zostać zwrócone właścicielom. Trzeba podkreślić, że z faktu, iż art. 15 ust. 1 u.w.l. ustanawia obowiązek właścicieli wnoszenia opłat w określonej formie, nie wypływa zakaz podejmowania przez tychże właścicieli uchwał, mocą których zaliczki, które nie zostały wykorzystane na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zostaną przeznaczone na inny cel. Skoro zaliczki wchodzi do majątku wspólnoty mieszkaniowej, to jest ona uprawniona do podejmowania decyzji w zakresie przeznaczenia majątku na określony cel związany z nieruchomością, co oznacza, że wspólnota nie miała zatem co do zasady obowiązku zwracać w niniejszej sprawie niewykorzystanej kwoty zbieranej na regulowanie stanu prawnego, która była także formalnie częścią funduszu remontowego. Zmiana przeznaczenia środków nie narusza również w żadnym stopniu interesów właścicieli lokali, bowiem zebrane środki zostaną wydane na zaplanowane w kolejnych ratach remonty, dzięki czemu kwota zaliczek na poczet funduszu remontowego może być w kolejnych latach mniejsza (zresztą już w 2019 r. została ona obniżona). Dlatego też sąd oddalił powództwo w tej części.

O kosztach postępowania sąd orzekł stosownie do treści art. 100 k.p.c. uznając, że zachodzą podstawy do ich zniesienia, bowiem powódki utrzymały się ze swoim żądaniem częściowo w zakresie uchylecia jednej z uchwał.