

Sygn. akt II C 588/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Łodzi, w II Wydziale Cywilnym,

w składzie: Przewodniczący: SSO Mariola Kaźmierak

Protokolant: sekr. sąd. Dorota Jankiewicz

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2014 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa A. M. i R. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości ul. (...) w Ł. i Gminie Ł.

o uchylenie uchwały

1. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. numer (...) z dnia 27 lutego 2014 roku ;

2. oddała powództwo wobec Gminy Ł.;

3. nie obciąża powodów kosztami procesu na rzecz Gminy Ł..

Sygnatura akt IIC 588/14

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 9 kwietnia 2014 roku, skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. oraz Gminie Ł. powodowie A. M. i R. M. wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. jako oczywiście naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszającą żywotne interesy pozostałych współwłaścicieli i w to miejsce zobowiązanie Gminy Ł. do podjęcia uchwały przyjmującej zaproponowaną stawkę remontową zasądzenie od pozwanej Gminy Ł. kosztów postępowania.

/pozew k. 3-6/

W odpowiedzi na pozew z dnia 30 maja 2014 roku pozwana Gmina Ł. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanych zwrot kosztów postępowania. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana Gmina podniosła zarzut braku legitymacji procesowej biernej, a nadto wskazała, że ustawa o własności lokali nie przewiduje możliwości zobowiązania wspólnoty przez Sąd do podjęcia uchwały o określonej treści.

/odpowiedź na pozew k. 27-29/

Na rozprawie w dniu 8 października 2014 roku powodowie podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko, natomiast działający w imieniu pozwanej Wspólnoty członek jej zarządu uznał powództwo.

/protokół k. 63 – 00:01:17 i 00:03:23/

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie – A. M. i R. M., jako właściciele lokalu nr (...) zlokalizowanego w budynku przy ul. (...) są członkami posiadającymi 27/1000 udziałów we Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. / bezsporne; a nadto listy głosowań k.15, k.34, k. 37, k. 68, k. 73 i k. 75; przesłuchanie powoda k. 63 odw. – 00:07:57/

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. liczy 4 członków, przy czym 3 członków to właściciele wyodrębnionych lokali, a pozostałe lokale pozostają w zasobach Gminy Ł. Członkami Wspólnoty zatem są:

- powodowie, którzy są właścicielami lokalu nr (...) i przysługuje im udział 27/1000;
- małżonkowie D. i E. G. posiadający lokale nr (...) a i b, co daje im udziały na poziomie 26/1000;
- I. P. zajmująca lokal nr (...), co daje jej udziały na poziomie 62/1000;
- Gmina Ł., posiadająca około 20 lokali, w wyniku czego przysługują jej udziały w wysokości 885/1000.

/bezsporne; a nadto listy głosowań k.15, k.34, k. 37, k. 68, k. 73 i k. 75; przesłuchanie powoda k. 63 odw. – 00:07:57/

Budynek, położony przy ul. (...) w Ł. jest w złym stanie technicznym i wymaga przeprowadzenia w trybie pilnym części remontów.

/protokół przeglądu k. 7-12; opinie k. 77-80; protokoły k. 81 i k. 95-96; zdjęcia k. 98-101; przesłuchanie powoda k. 63 odw. – 00:14:03/

Konieczna jest naprawa elewacji (koszt 110.000 zł), remonty 3 klatek schodowych (60.000 zł) oraz wykonanie częściowej instalacji elektrycznej (15.000 zł).

/przesłuchanie powoda k. 63 odw. – 00:14:03/

We wcześniejszych latach przeprowadzone były remonty na łączną kwotę 350.000 zł, co zostało sfinansowane przez członków wspólnoty z zaliczek wpłacanych na fundusz remontowy ustalony w poszczególnych latach na poziomie od 1,50 zł do 6 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu.

/przesłuchanie powoda k. 63 odw. – 00:14:03/

W roku 2014 remonty na przedmiotowej nieruchomości zostały wstrzymane, z uwagi na brak środków finansowych. Kwota 119.000 zł pozostała z roku 2013 została rozdysponowana na wypłaty dla wykonawców za przeprowadzane prace w 2013 r. /przesłuchanie powoda k. 63 odw. – 00:10:47; przesłuchanie pozwanego k. 64 – 00:30:17 i 00:40:58/

W dniu 27 lutego 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w Ł. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie sprawozdania finansowego roku 2013, przyjmując rozliczenie wynikające z tabeli rozliczenia nieruchomości a nadwyżkę środków w wysokości 119.617,85 zł przenosząc na fundusz remontowy roku 2014. Za przyjęciem uchwały zagłosowało 100% członków.

/uchwała k. 33; lista głosowań k. 34/

Kolejną uchwałą podjętą tego samego dnia oznaczona nr (...) pozwana wspólnota przyjęła do realizacji plan gospodarczy, stanowiący załącznik nr 1 do tej uchwały i ustaliła:

- 1) zaliczkę w wysokości 1,87 zł/m² powierzchni lokalu jako zaliczkę na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości roku 2014,
- 2) zaliczkę w wysokości 0,00 zł/m² powierzchni lokalu jako zaliczkę na pokrycie remontów nieruchomości w roku 2014.

Przedmiotową uchwałą przyjętą jednogłośnie przez członków spółdzielni (100% poparcie) ustalono zatem łączną zaliczkę w wysokości 1,87 zł/m² powierzchni lokalu, która obowiązywać zaczęła od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia zmiany jej wysokości przez współwłaścicieli.

/uchwała k. 35-36; lista głosowań k. 37/

W tym samym dniu członkowie wspólnoty głosowali nad przyjęciem uchwały nr 4/2014 w sprawie planu gospodarczego na rok 2014 i wysokości zaliczek na jego realizację. Przedmiotowa uchwała w swej treści zawierała postanowienie o przyjęciu planu gospodarczego, który stanowi załącznik nr 1 tej uchwały, a ponadto ustaliła zaliczkę w wysokości 0,00 zł/m² powierzchni lokalu jako zaliczkę na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości roku 2014 oraz ustalić zaliczkę w wysokości 1,50 zł/m² powierzchni lokalu jako zaliczkę na pokrycie remontów nieruchomości w roku 2014, a także łączną zaliczkę w wysokości 1,50 zł/m² powierzchni lokalu, która obowiązywać będzie od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia zmiany jej wysokości przez współwłaścicieli. Za przyjęciem tej uchwały głosowało 11,5%, natomiast przeciwko Gmina Ł., której przysługuje 88,5%.

/uchwała k. 13-14; lista głosowań k. 15/

W dniu 10 czerwca 2014 r. pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr 5/2014, mocą której przyjęła do realizacji plan remontów, który stanowi załącznik nr 1, ustalając jednocześnie od dnia 1 lipca 2014 r. zaliczkę na pokrycie remontów nieruchomości w roku 2014 w wysokości 1,50 zł/m² powierzchni lokalu. Uchwała została przyjęta jednogłośnie przez wszystkich członków wspólnoty.

/uchwała k. 72-72 odw.; lista głosowań k. 7; przesłuchanie pozwanego k. 64 – 00:30:17/

Tego samego dnia poddano pod głosowanie przyjęcie, w drodze uchwały nr (...), kolejnego planu remontów w 2014 roku i ustalenie na ich pokrycie od 1 lipca 2014 r. zaliczki w kwocie po 1,00 zł/m² powierzchni lokalu. Za przyjęciem uchwały głosowało 2,7%, natomiast przeciwko 97,3%.

/uchwała k. 74-74 odw.; lista głosowań k. 75; przesłuchanie pozwanego k. 64 – 00:36:08/

Budynek nadal wymaga przeprowadzenia prac remontowych, aby zapewnić bezpieczeństwo osób w nim przebywających. Konieczny jest dalszy remont elewacji, a nadto istnieje potrzeba zakończenia prac remontowych na klatkach schodowych. Natomiast jeszcze przed rozpoczęciem sezonu grzewczego, naprawy wymagają ciągi kominowe, co stanowi koszt 17.000 zł. Istnieje także konieczność remontu instalacji elektrycznych.

/przesłuchanie pozwanego k. 64 – 00:40:58; przesłuchanie powoda k. 63 odw. – 00:14:03; zdjęcia k. 98-101; kosztorys k. 83/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów. Istotne dla sprawy okoliczności faktyczne nie były przedmiotem sporu między stronami. Spór w istocie rzeczy dotyczył oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie jedynie w stosunku do pozwanej wspólnoty.

Na kanwie niniejszej sprawy wyłoniła się kwestia legitymacji procesowej biernej. Pozwana Gmina Ł. podniosła zarzut braku własnej legitymacji procesowej biernej wskazując, iż to Wspólnota Mieszkaniowa w tego typu sprawach posiada zdolność sądową i procesową.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U z 2000r., Nr 80, póź. 903 ze zm.) 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. 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 od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a).

Z przepisu tego wypływa oczywista konstatacja, iż stroną pozwaną w niniejszej sprawie może być wyłącznie Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w Ł., która stosownie do art. 6 zd.2 przytoczonej ustawy może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, a także pozywać i być pozwana. Wobec czego Gmina Ł. jedynie jako członek wspólnoty mieszkaniowej będący właścicielem lokali w tej nieruchomości, któremu przysługują udziały w nieruchomości wspólnej, nie może posiadać w niniejszym postępowaniu przymiotu legitymacji procesowej biernej.

Powodowie w przedmiotowej sprawie domagali się także zobowiązania Gminy Ł. do podjęcia uchwały przyjmującej zaproponowaną stawkę remontową.

W ocenie Sądu, podzielającego pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 7 lutego 2002 r. w sprawie I CKN 489/00 (Legalis), przepisy ustawy o własności lokali regulujące zarząd nieruchomością wspólną nie przewidują możliwości zobowiązania przez sąd wspólnoty mieszkaniowej, a tym bardziej jej członka do podjęcia uchwały o określonej treści.

Rzecz w tym, że takiej pozytywnej uchwały członkowie wspólnoty jako właściciele lokali, nie mogą „wymusić” poprzez wyrok sądu cywilnego. Ustawa o własności lokali regulując zarząd nieruchomością wspólną wyraźnie preferują umowny tryb określenia sposobu zarządzania (art. 18 ust. 1). Rozwiązania tej ustawy wchodzi w rachubę dopiero wówczas, gdy właściciele lokali nie zawarli stosownych postanowień w umowie, a liczba lokali jest większa niż siedem.

Jeśli zatem w konkretnej sprawie wymagana była zgoda właścicieli na przeprowadzenie dodatkowego planu gospodarczego na rok 2014 i na obciążenie właścicielami dodatkowymi zaliczkami na ten cel, to brak tej zgody przez wspólnotę zostało zaskarżone przez powodów w niniejszym postępowaniu w trybie art. 25 ust. 1 ustawy, natomiast nie upoważnia to Sądu do zobowiązania Gminy jako członka wspólnoty do podjęcia uchwały określonej treści.

Uwzględniając powyższe oraz wobec braku legitymacji procesowej po stronie Gminy Ł., Sąd w punkcie 2 sentencji wyroku oddalił powództwo wobec tego pozwanego.

Oceniając żądanie pozwu w stosunku do drugiego z pozwanych – Wspólnoty Mieszkaniowej, w pierwszej kolejności konieczne jest ustalenie, czy zaskarżona uchwała nr 4/2014 została skutecznie podjęta, przede wszystkim z uwagi na fakt, że przeciwko przyjęciu tej uchwały opowiedział się właściciel lokali (Gmina Ł.) posiadający 88,5% udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 2 przytoczonej ustawy o własności lokali uchwały wspólnoty zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela pogląd zawarty w wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 6 kwietnia 2011 r. w sprawie I ACa 103/11 (Legalis), przytoczony następnie w wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 23 stycznia 2014 r. w sprawie I Aca 679/13 (Legalis), iż uchwała przeciwko, której głosowali właściciele reprezentujący ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej, o ile nie było szczególnych wymagań, co do quorum, a w zebraniu brały udział osoby uprawnione, jest uchwałą skutecznie podjęta, istniejącą i podlegającą zaskarżeniu w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Pozytywny lub negatywny sposób sformułowania uchwały przez wnioskodawcę lub zarząd wspólnoty nie ma żadnego wpływu na przyjęcie oceny dotyczącej skutecznego podjęcia uchwały. Przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali nie ogranicza prawa zaskarżania uchwał jedynie do tych, które pozytywnie rozstrzygają dany problem. Taka wykładnia cytowanego przepisu oznacza, że jeżeli przeciwko uchwale sformułowanej „przyjąć do realizacji plan gospodarczy, który stanowi załącznik nr 1 do tej uchwały; ustalić zaliczkę w wysokości 0,00 zł/m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni lokalu jako zaliczkę na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości roku 2014; ustalić zaliczkę w wysokości 1,50 zł/m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni lokalu jako zaliczkę na pokrycie remontów nieruchomości w roku 2014; łączną

zaliczkę w wysokości 1,50 zł/m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni lokalu , która obowiązywać będzie od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia zmiany jej wysokości przez współwłaścicieli” głosowali właściciele reprezentujący 88,5% udziałów w nieruchomości wspólnej, to w istocie podjęli oni uchwałę o braku zgody na przyjęcie do realizacji owego planu gospodarczego, a także brak zgody na zaliczki w wysokościach wskazanych w uchwale.

Przyjęcie odmiennej wykładni prowadziłyby w rezultacie do pozbawienia ochrony tych właścicieli, którzy domagają się podjęcia przez zebranie właścicieli uchwały sformułowanej w sposób pozytywny np. co do wyrażenia zgody na przyjęcie do realizacji planu i ustalenia odpowiednich zaliczek. Należy przy tym podkreślić, iż przeciwko zaskarżonej uchwale głosował właściciel (Gmina Ł.) reprezentujący 88,5% udziałów w nieruchomości wspólnej a zatem ponad 50% tych udziałów.

Konstatując powyższe Sąd nie ma wątpliwości, iż wspólnota nie podjęła uchwały o treści pozytywnej, a tym samym podjęła uchwałę negatywną, a zatem powodom przysługiwało prawo zaskarżenia takowej uchwały negatywnej.

Przechodząc do rozpoznania istoty sprawy, należy rozważyć, stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, czy w okolicznościach niniejszej sprawy spełnione zostały przesłanki skutecznego zaskarżenia uchwały wskazywane przez powodów, w tym przede wszystkim, czy odmowa podjęcia uchwały 4/2014 narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Podkreślić należy, iż konieczność przestrzegania zasady samorządności właścicieli w sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną oraz konieczność utrzymania harmonii między swobodą właścicieli a nadzorem państwa w tym zakresie (por. art. 18 ust. 1 ustawy, statuujący zasadę swobody właścicieli kształtowania sposobu zarządu) spowodowała wprowadzenie zasady, że kontrola przez sąd uchwał właścicieli lokali może odbywać się tylko w trybie szczególnie unormowanym w art. 25 ustawy o własności lokali.

Zasada wyrażona w art. 25 przytoczonej ustawy zapewnia więc stabilność unormowań wewnętrznych oraz gwarantuje poczucie pewności w funkcjonowaniu wspólnoty mieszkaniowej (por. Roman Dziczek, Własność lokali. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych, Warszawa 2003 Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis (wydanie I)

Możliwość zaskarżenia każdej uchwały właścicieli lokali do sądu ma na celu ochronę ich interesów, jak również interesów wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Przepis ten ma na celu unicestwienie zaskarżonej uchwały poprzez jej uchylenie.

W rozstrzyganej sprawie zachodzą przesłanki do uchylenia uchwały negatywnej, właśnie z uwagi na naruszenie zasad prawidłowego zarządu.

Budynek posadowiony na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. jest w złym stanie technicznym i wymaga prac w trybie pilnym, które zapewnią bezpieczeństwo osób w nim przebywających. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego remontu wymaga nie tylko instalacja elektryczna, ale także przewody kominowe, których niedrożność może mieć tragiczne skutki dla życia i zdrowia osób zamieszkujących te lokale. Brak zapewnienia stosownych środków i nieprzyjęcie dalszego planu remontów na rok 2014 jak w uchwale 4/2014 może narazić nie tylko na niebezpieczeństwo osób przebywających w budynku, ale także może narazić wspólnotę na ponoszenie dalszych nakładów finansowych z tytułu odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim, co z całą pewnością narusza zasady prawidłowego zarządu.

W zaistniałej sytuacji należy uznać, że zaskarżona negatywna uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i należy ją uchylić o czym orzekł Sąd w punkcie 1 sentencji wyroku.

Pozwana Wspólnota uznała powództwo, potwierdzając tym samym stanowisko powodów. W myśl przepisu art. 213 § 2 k.p.c. sąd jest tym związaniem uznany, gdyż w świetle ustaleń poczynionych w sprawie nie jest ono sprzeczne z prawem ani z zasadami współzycia społecznego oraz nie zmierza do obejścia prawa.

Z uwagi na sytuację życiową oraz okoliczności niniejszej sprawy Sąd nie obciążył powodów kosztami procesu na podstawie art. 102 k.p.c. Powodowie przegrali sprawę w całości wobec Gminy Ł., jednakże Sąd uznał, że w tym przypadku znajduje zastosowanie przepis art. 102 k.p.c. i przewidziana w nim zasada słuszności, zgodnie z którą w wypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej kosztami w ogóle. Powodowie dochodzili swoich roszczeń w dobrej wierze, zmierzając do zaspokojenia swoich interesów w sposób przewidziany przez przepisy prawa. W momencie wystąpienia na drogę sądową powodowie mogli być przekonani o słuszności swoich roszczeń i na pewno nie można było określić ich mianem oczywiście bezpodstawnych. Wszystkie te okoliczności uzasadniały potraktowanie przypadku powodów jako szczególnego. Z tych przyczyn Sąd orzekł o nieobciążaniu ich obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz Gminy Ł..