

Sygn. akt XXV C 1417/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia	31 maja 2016 roku
------	-------------------

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XXV Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Danuta Kowalik

Protokolant:	protokolant sądowy Paulina Zielińska	
po rozpoznaniu w dniu	31 maja 2016 roku	w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa	A. T.
przeciwko	Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.
o	uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 26 marca 2014 roku w sprawie planu finansowego na rok 2014;
2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz A. T. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Sygn. akt XXV C 1417/14

UZASADNIENIE

Powódka A. T. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości (...)w W. wniosła o uchylenie uchwały nr (...)r. z dnia 26 marca 2014 roku w sprawie planu finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z powodu niezgodności uchwały z przepisem art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku poprzez nieuwzględnienie współwłaścicieli lokali użytkowych (garaż -1 i garaż -2) w ponoszeniu kosztów zarządu nieruchomości wspólnej oraz poprzez określenie, iż koszty zarządu nieruchomości wspólnej właściciele ponoszą w stosunku do posiadanego przez nich metrażu lokali i od lokalu, a nie w stosunku do posiadanych przez nich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości (...)5 w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przypisanych (k. 182-189).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka A. T. jest właścicielką stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (treść księgi wieczystej k. 21, umowa k.27) i z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział wynoszący (...) w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr (...) (treść księgi wieczystej k. 21).

Oprócz 88 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) są trzy wyodrębnione lokale niemieszkalne, tj.: - kotłownia, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (lokal nr (...) treść księgi wieczystej k. 77) i właścicielem kotłowni jest pozwana Wspólnota Mieszkaniowa,

- garaże wielostanowiskowe wyodrębnione jako dwa lokale niemieszkalne (garaże na poziomie -1 i na poziomie -2), dla których prowadzone są księgi wieczyste nr (...) (k.84) i nr KW (...) (k.105), współwłaścicielami tych lokali są osoby fizyczne i (...) S.A. (deweloper, który zbudował budynek).

Właściciele dwóch wyodrębnionych lokali niemieszkalnych - garaży wielostanowiskowych nie płacą zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, ponieważ została zawarta umowa z 5 grudnia 2000 r. Rep. (...), na podstawie której pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, w imieniu której działał W. J. jako jej zarządca, nabyła od spółki (...) S. A. własność lokalu nr (...) usytuowanego na 11 piętrze w budynku „B” o powierzchni 36,56 m.kw, wraz z wyposażeniem, stanowiący kotłownię, za cenę 160 045,91 zł. W § 3 pkt 2 powyższej umowy strony postanowiły, że spełnienie świadczenia polegającego na zapłacie kwoty 160 045,91 zł nastąpi poprzez zapłatę tej kwoty, albo przez zwolnienie Spółki pod firmą (...) S.A. i wszystkich jej następców prawnych z obecnych i wszystkich należnych w przyszłości na rzecz Wspólnoty opłat wynikających z udziału w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (w rozumieniu ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r.), które będą wynikać z ustanowienia na rzecz Spółki pod firmą (...) S.A. odrębnej własności lokali użytkowych znajdujących się w budynku przy ul. (...). Działający w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) W. J. dokonał wyboru sposobu spełnienia świadczenia poprzez zwolnienie (...) S.A. i wszystkich jej następców prawnych z obecnych i wszystkich należnych w przyszłości na rzecz Wspólnoty opłat wynikających z udziału w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowa sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości z 5 grudnia 2000 r. rep. (...) k. 202/.

Następnie, jak wynika z treści księgi wieczystej NR (...)

i WA1 (...), prowadzonych dla lokali użytkowych garaży, spółka (...) ustanowiła odrębną własność tych lokali i sukcesywnie zbywała udziały we własności tych lokali.

Nieruchomość przy ul. (...) w W. funkcjonuje w obrębie tzw. Osiedla (...) stanowiącego kompleks budynków mieszkalnych wybudowanych przez tego samego dewelopera przy ul. (...) w W.; pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wraz ze wspólnotami mieszkaniowymi nieruchomości przy ul. (...), jest współwłaścicielem terenu osiedlowego, dla którego jest prowadzona księga wieczysta nr (...) (treść księgi wieczystej k. 240). Nieruchomość tą tworzą działki geodezyjne nr (...), które stanowią drogi wewnętrzne oraz tereny zielone osiedla, teren osiedla jest ogrodzony.

W dniu 16 kwietnia 2012 roku pomiędzy wspólnotami mieszkaniowymi tworzącymi Osiedle (...), w tym pozwana Wspólnota, podpisały umowę nr (...) ze Spółką (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. o zorganizowanie dozoru i ochrony fizycznej osiedla oraz modernizacji i doposażenia technicznego osiedla. Umowa została zawarta na okres 36 miesięcy. W § 8 strony ustaliły koszt dozoru i ochrony fizycznej osiedla na kwotę 15 000 zł brutto miesięcznie (umowa k.218). Integralną część umowy stanowił załącznik nr 1 - regulamin ochrony osiedla. W paragrafie 3 wskazano, iż do obowiązków (...) Sp. z o. o. należy przeciwdziałanie próbom naruszenia porządku

na osiedlu, zapobieganie w ramach dostępnych środków usiłowaniu kradzieży, włamania, rozboju, uszkodzenia i dewastacji mienia, stanowiącego własność wspólna lub indywidualną mieszkańców osiedla oraz przeciwdziałanie innym niebezpieczeństwom grożącym mieniu lub osobom znajdującym się na osiedlu., kontrola ruchu osobowego i kołowego ze względu na uprawnienia i upoważnienia osób wchodzących i wychodzących z osiedla, monitorowanie zagrożenia pożarowego i BHP, podejmowanie akcji ratowniczych w przypadku wystąpienia awarii, przeciwdziałanie próbom naruszenia porządku na osiedlu, kontrola terenu osiedla przez monitoring i podgląd sytuacyjny kamer przemysłowych, dozоровanie miejsc objętych szczególnym nadzorem oraz inne szczegółowo wymienione (regulamin ochrony osiedla k. 224). Podpisanie umowy poprzedzone było zawarciem porozumienia pomiędzy wszystkim wspólnotami tworzącymi osiedle, które przewidywało, że każda ze wspólnot mieszkaniowych zawrze równocześnie jednobrzmiące umowy na świadczenie usług ochrony fizycznej terenu Osiedla (...). W § porozumienia ustalono również zryczałtowane wynagrodzenie z tytułu ochrony na 15 000 zł miesięcznie oraz uzgodniono podział ww. wynagrodzenia na poszczególne wspólnoty – odpowiednio według ilości lokali w danej wspólnocie, i tak WM (...) (77 lokali) - 15,682%, WM (...) (80 lokali) - 16,293%, WM (...) (92 lokale) - 18,737%, WM (...) (66 lokali) - 13,442% oraz WM (...) i WM (...) - każda po 88 lokali - po 17,923%. Koszty ochrony przypadające na pozwaną wspólnotę rozdzielane są następnie na 88 lokali mieszkalnych. Taki też system rozliczania przyjęto w odniesieniu do konserwacji domofonów. To w jaki sposób powyższe koszty mają być rozliczane czy od wielkości udziału, czy od metrażu czy od liczby lokali był dyskutowany wśród mieszkańców (porozumienie k. 271, zeznanie świadka M. K. k. 266, przesłuchanie strony pozwanej w charakterze strony - zeznania N. B. i R. K. k. 296-299).

Uchwałą z dnia 26 marca 2014 roku, nr (...) właściciele lokali przy ul. (...) w W. przyjęli w myśl § 1 tejże uchwały jako obowiązujący w sprawach rozliczeń finansowych ze Wspólnotą plan finansowy na rok 2014, zgodnie z tabelą stanowiącą załącznik do uchwały (uchwała wraz z załącznikiem 199-201). Za podjęciem uchwały głosowało o, (...), przeciw o, (...), nie głosowało (...).

W planie finansowym na rok 2014 przyjęto, iż koszty wspólne za centralne ogrzewanie, energię elektryczną, ubezpieczenia, utrzymania czystości, administrowanie, zimną wodą, podatki, prowizje bankowe, pozostałe koszty, konserwację windy, obsługę infrastruktury technicznej, wynagrodzenie zarządu rozliczane są od metrażu lokalu mieszkalnego (poz. od 1 do 12 i poz. 15 załącznika k. 201), zaś koszty wnikające z ochrony osiedla i konserwacji domofonów są rozliczane od lokalu (pozycje 13 i 14 załącznika). Do wyliczenia stawki miesięcznej opłaty przypadającej na jeden metr kwadratowy przyjęto liczbę lokali mieszkalnych 88, zaś łączną powierzchnię lokali przyjętą na 3 146,38 m⁽²⁾ - stanowiącą sumę powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych oraz jednego lokalu niemieszkalnego - kotłowni (czyli 89 lokali). Plan finansowy na rok 2014 jak i za lata ubiegłe nie uwzględnia lokali niemieszkalnych (garaż -1 i garaż -2), co wynika z przywołanej umowy z dnia 05.12.2000r. na mocy której właściciele lokali niemieszkalnych zostali zwolnieni z ponoszenia na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) kosztów zarządu nieruchomości wspólnej (zeznania świadka M. K. k. 266, przesłuchanie strony pozwanej w charakterze strony - zeznania N. B. i R. K. k. 296-299). Powódka została powiadomiona o podjęciu przedmiotowej uchwały w dniu 15 lipca 2014 roku (wydruk e-mail k. 19, okoliczności bezsporne).

Powyższe okoliczności faktyczne nie były sporne.

Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości ds. administrowania nieruchomości na okoliczność, iż ustalając koszt utrzymania nieruchomości wspólnej przypadający na dany lokal w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej czy to wg przypadającego na lokal udziału czy też według powierzchni lokalu oraz powierzchni pomieszczeń przynależnych, ustalenie wyniku końcowego tj. należnej opłaty, wysokości zaliczki, jest taki sam. Sąd uznał, iż przeprowadzenie tego dowodu jest zbędne, co wynika z oceny prawnej sprawy, która została zaprezentowana poniżej.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo zasługuje na uwzględnienie aczkolwiek nie wszystkie zarzuty strony powodowej są trafne.

Współwłaściciele lokali użytkowych tj. garaży -1 i -2 nie partycypują w kosztach zarządu nieruchomością wspólną z uwagi na postanowienia umowy z dnia 05 grudnia 2000 r. o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, na mocy której pozwana Wspólnota w zamian za nabycie lokalu niemieszkalnego (kotłowni) zwolniła spółkę (...) i jej następców prawnych z obecnych i przyszłych wszystkich należnych w przyszłości na rzecz wspólnoty Mieszkaniowej z opłat wynikających z udziału w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Co do zasady należy podzielić pogląd strony pozwanej, że umowa ta nigdy nie została uznana za nieważną, a tym samym zarząd pozwanej Wspólnoty zobowiązany jest do jej przestrzegania.

Natomiast zarzut strony powodowej, iż umowa ta jest bezwzględnie nieważna, gdyż jej przedmiotem była sprzedaż kotłowni będącej częścią nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, nie może być poddany ocenie prawnej w niniejszym postępowaniu. Podnieść w tym miejscu należy, iż zgodnie z w/w umową przedmiotem wyodrębnienia i sprzedaży był lokal nr (...), który zgodnie z przywołanym w umowie zaświadczeniem nr(...)wydanym w dniu 17 listopada 2000 roku przez Starostę Powiatu (...) stanowił samodzielny lokal, przeznaczony na cele inne niż mieszkanie, w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali. Dla lokalu tego została założona księga wieczysta o nr (...) (k. 77).

Z treści art. 7 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali wynika, że wpis odrębnej własności lokalu ma charakter konstytutywny. Od momentu jego dokonania obowiązuje wynikające z art. 3 ustawy o k.w.h. domniemanie prawne zgodności tego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

Obalenie tego domniemania, z uwagi na konstytutywność wpisu, może nastąpić w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wszczętym na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (por. uchwała SN z dnia 13 stycznia 2011 r. oku, III CZP 123/10, OSNC 2011/9/96, wyrok SN z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, Lex nr 798321). Tak więc ocena ważności umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu (kotłowni) i jego sprzedaży z dnia 5 grudnia 2000 nie może nastąpić w niniejszym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia.

Niemniej jednak Sąd uznał, iż skarżona uchwała, na mocy której przyjęty został plan finansowy na 2014 roku, jest niezgodna z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach oraz z art. 13 ust. 1 w/w ustawy, zgodnie z którym właściciel lokalu obowiązany jest m. in. do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a więc zaskarżona uchwała narusza prawo oraz narusza też interesy ekonomiczne powódki.

Należy bowiem stwierdzić, iż zgodnie z powołanymi przepisami plan finansowy pozwanej Wspólnoty powinien uwzględniać ponoszenie kosztów zarządu nieruchomości wspólnej przez wszystkich właścicieli lokali – w tym również właścicieli lokali niemieszkalnych (garaży). Bez znaczenia dla treści planu finansowego pozostaje okoliczność, że właściciele lokali garażowych zostali zwolnieni z ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną na mocy umowy z dnia 05.12.2000r., bowiem ta okoliczność jest kwestią wtórną i pozostaje do rozliczenia jako czynność księgowa i powinna być brana pod uwagę dopiero przy wyliczaniu wysokości miesięcznych opłat na pokrycie kosztów zarządu przez właścicieli lokali, którzy powinni wiedzieć jakie zaliczki uiszczają z tytułu przypadającego im udziału w nieruchomości wspólnej a jakie kwoty uiszczają za właścicieli garaży z tytułu zobowiązania pozwanej Wspólnoty z umowy z dnia 05.12.2000 r. Z art. 12 ust. 2 u.w.l. wynika bowiem bezwzględnie obowiązująca zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów, a taki sposób ustalania wysokości kosztów nie może być zmieniony ani w drodze umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, ani w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11.10.2012r., sygn. akt I ACa 331/12). Plan finansowy jest zestawieniem wszystkich kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej a zatem winien uwzględniać również powierzchnie lokali użytkowych bowiem dopiero przy takim sposobie wyliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną ustalić będzie można jakie są rzeczywiste koszty przypadające na jeden udział w nieruchomości wspólnej czy też metr kwadratowy powierzchni oraz w jakiej części

właściciele lokali użytkowych (garaży -1 i -2) zwolnieni są z obowiązku ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną na mocy umowy z 05.12.2000r. a tym samym w jakiej części te koszty zostały przerzucone na pozostałych członków wspólnoty.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu powódki, iż pozwana nieprawidłowo rozlicza ponoszone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej licząc je od metrażu lokalu a nie od posiadanego przez właściciela lokalu udziału w nieruchomości wspólnej, to należy stwierdzić, iż gdyby przedmiotowy plan finansowy uwzględniał również obciążenie kosztami zarządu nieruchomością wspólną właścicieli lokali garażowych, to ten zarzut powódki nie byłby trafny albowiem zgodnie z art. 3 ust. 3 i 4 u.w.l. „Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

4. Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych”. Zatem udział właściciela danego lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada ilości m/kw powierzchni jego lokalu oraz powierzchni pomieszczeń przynależnych. W związku z powyższym ustalając koszt utrzymania nieruchomości wspólnej przypadający na dany lokal, czy to według przypadającego na lokal udziału czy to według powierzchni lokalu oraz powierzchni pomieszczeń przynależnych, ustalenie wyniku końcowego tj. należnej opłaty, wysokości zaliczki, jest taki sam. Tak więc tylko w sytuacji gdyby proporcje do posiadanych przez właścicieli lokali udziałów w nieruchomości wspólnej nie były proporcjonalne do powierzchni poszczególnych lokali, to zarzut powódki byłby zasadny, ale w niniejszej sprawie taka sytuacja nie zachodzi. W konsekwencji w ocenie Sądu fakt uczestniczenia przez właścicieli w kosztach zarządu w stosunku do swoich udziałów nie stoi na przeszkodzie określaniu wysokości miesięcznych opłat w odniesieniu do m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokali skoro udziały właścicieli lokali odpowiadają stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali i pomieszczeń do nich przynależnych.

Plan finansowy na 2014 roku przyjęty skarżoną uchwałą zakładał, że opłaty o których mowa w punkcie 1-12 oraz 15 – wyrażane są stawką przeliczona na 1 m² powierzchni lokal, natomiast wydatki związane z ochroną osiedla i konserwacją domofonów wyrażane są stawką przeliczaną na lokal.

Powódka kwestionowała rozliczenie wskazanych wydatków od lokalu jako sprzeczne z zasadą określoną w art. 12 ust.2 ustawy o własności lokalu. Powódka przy tym nie kwestionowała sposobu podziału kosztów ochrony osiedla przyjętego pomiędzy wspólnotami (porozumienie k.271) lecz sposobu podziału tych kosztów już wewnątrz pozwanej Wspólnoty. Zgodnie z art. 14 pkt 4 ustawy o własności lokalu na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się m.in. wydatki na utrzymanie porządku.

Zdaniem Sądu należy podnieść, iż w niniejszej sprawie podstawowym i zasadniczym celem ochrony jest teren osiedla oraz dozorowanie miejsc objętych szczególnym nadzorem jak garaże, wejścia na teren osiedla i do budynków, teren osiedla wokół ogrodzenia, teren placu zabaw. Zatem podstawowym celem jest ochrona majątku Wspólnoty a nie majątku poszczególnych lokali. Wszelkie urządzenia zamontowane w ramach umowy o ochronę służą ochronie mienia wspólnego, a system kamer służy do monitorowania terenu osiedla.

Wobec powyższego należy uznać, iż rozliczanie kosztów ochrony według ilości lokali jest sprzeczna z zasadą określona w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali przewidującym partycypowanie przez członków wspólnoty mieszkaniowej w kosztach utrzymania nieruchomości proporcjonalnie do udziałów i narusza interes powódki.

Natomiast Sąd nie uznał za trafny zarzutu powódki odnośnie kwestii rozliczania kosztów konserwacji domofonów - od lokalu, jako sprzeczny z zasadą określoną w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Niewątpliwie bowiem domofon umieszczony przy wejściu do budynku położonego przy ul. (...) jest urządzeniem, które służy w takim samym stopniu właścicielom wszystkich lokali, bez względu na wysokość ich udziału w nieruchomości wspólnej; tak sama sytuacja jest co do innych domofonów na osiedlu. Zatem specyfika ponoszenia tego wydatku pozwala uznać, iż bardziej uzasadnione, racjonalne i sprawiedliwe jest rozliczanie kosztów konserwacji domofonów według ilości lokali.

Reasumując z uwagi na to, że przedmiotowa uchwała była w przeważającym stopniu dotknięta wadliwością, została w całości uchylona na mocy art. 25 w zw. z art. 12 ust. 2 zd. 2 ustawy o własności lokali.

O kosztach rozstrzygnięto na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając od strony pozwanej na rzecz powódki zwrot kosztów sądowych.