

Sygn. akt I.C 499/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lipca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący	SSO Cezary Olszewski
Protokolant	st. sekr. sądowy Edyta Rzodkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2017 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa B. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w E.

o uchylenie uchwały

1. Oddała powództwo.
2. Zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3057,39 zł (trzy tysiące pięćdziesiąt siedem złotych 39/100) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.
3. Nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego w Suwałkach) kwotę 1405,89 zł (jeden tysiąc czterysta pięć złotych 89/100) tytułem wydatków na opinie biegłego tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa.

SSO Cezary Olszewski

Sygn. akt: I. C. 499/15

UZASADNIENIE

Powód B. M. wystąpił z pozwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w E., w którym domagał się uchylenia uchwały nr (...) z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali, a także naruszenia jego interesu. Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów sądowych według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) w E. w dniu 14 kwietnia 2015 r. podjęła uchwałę w drodze indywidualnego zbierania głosów postanawiając, iż całkowity koszt remontu oficyny, nakazany przez Inspektora Nadzoru Budowlanego pismem z dnia 9 marca 2015 r., (...) należy rozliczyć w taki sposób: że właściciele oficyny (lokal nr (...)) ponoszą 60% wszelkich wydatków na remont, a pozostałe koszty rozliczyć na resztę właścicieli zgodnie z udziałami.

W ocenie powoda, decyzja Wspólnoty Mieszkaniowej pozostaje w rażącej sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną oraz ewidentnie narusza jego interes jako członka Wspólnoty, skoro jego udział nie wynosi

60%. Wskazał, że istotnie remont oficyny jest konieczny, jednak remont ten dotyczy części wspólnej budynku, takich jak dach i elewacja. Zdaniem powoda, nie ma żadnej podstawy, aby obciążono go kosztami remontu w wysokości aż 60%, albowiem w żaden sposób nie odpowiada to wielkości posiadanego przez niego udziału w nieruchomości wspólnej.

W odpowiedzi na pozew, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) w E. wniosła o oddalenie powództwa.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podniosła, iż lokal nr (...), którego właścicielem jest powód, jest zlokalizowany w starym poniemieckim budynku i przez wiele lat był zaniedbywany przez właściciela. W okresie kiedy był własnością Miasta E. był wykorzystywany jako lokal socjalny. Ostatnia lokatorka zajmująca ten lokal miała odcięty prąd, wodę i ogrzewanie. W 2012 r. nowym właścicielem został powód i przez 2,5 roku nie interesował się lokalem, nie ogrzewał, nie dbał o stan techniczny i nie wykonywał żadnych prac remontowych, mimo że art. 13 ustawy o własności lokali do tego go zobowiązywał. Budynek był stale zawilgocony, a w środku rozprzestrzeniał się grzyb. Kilkakrotnie oficyna była zalana wodą z centralnego ogrzewania z popękanych rur. Wskutek zaniedbań właściciela lokal ten popadł w całkowitą ruinę. W ocenie pozwanej, powód specjalnie doprowadził lokal do stanu, w którym przebywanie groziło niebezpieczeństwem, po to aby, następnie fakt ten zgłosić do Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, który nakaze wykonanie remontu z funduszy Wspólnoty. Po doniesieniu do Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, Wspólnota Mieszkaniowa dostała decyzję o nakazie natychmiastowego wykonania remontu oficyny. Zdaniem pozwanej, w przypadku kiedy powód nie starał się o utrzymanie lokalu w należytym stanie, nie ogrzewał go i nie remontował, a wręcz swoim działaniem doprowadził do degradacji lokalu. Wobec powyższego, zasadne było obciążenie powoda kosztami remontu w wyższym stosunku niż wynika to z udziałów.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

B. M. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), zlokalizowanego w tzw. „oficynie”, znajdującego się na nieruchomości położonej przy ulicy (...) w E.. Jego udział w nieruchomości wspólnej wynosi 50/582. Przyjęty podział na budynek główny i oficynę jest nieformalny. Z uwagi na usytuowanie „oficyny” i rozkład pomieszczeń w niej się znajdujących, przedmiotowa oficyna jest częścią wspólną budynku nr (...) przy ulicy (...) w E., a B. M. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w E.. Zasadniczo w oficynie zlokalizowany jest wyłącznie lokal nr (...). Część jednak pomieszczeń piwnicznych usytuowana pod mieszkaniem B. M., przynależy do lokalu użytkowego, usytuowanego w budynku głównym kamienicy. Piwnica ta nie jest zaś wyodrębniona z oficyny. Oficyna nie stanowi odrębnego budynku, albowiem nie stanowi samodzielnej nieruchomości budynkowej, nie ma oddzielnego wjazdu, nie ma oddzielnego podłączenia mediów, nie ma wydzielonej działki gruntu. Lokal należący do B. M. jest samodzielnym lokalem mieszkalnym (dowody: wyjaśnienia A. G. – k. 76v; opinia biegłego sądowego W. N. – k. 84-86; opinia uzupełniająca biegłego sądowego W. N. – k. 161-168; decyzja (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 21 stycznia 2015 r. – k. 180-182).

Lokal nr (...), po zniesieniu wspólności przez członków Wspólnoty w 2008 r. został przyznany Gminie M. E., która była jego właścicielem przez następne 4 lata. Następnie w dniu 11 kwietnia 2012 r. lokal nr (...) został sprzedany I. S., a dalej w dniu 16 kwietnia 2012 r. nabył go B. M. (dowód: opinia uzupełniająca biegłego sądowego W. N. – k. 161-168).

Już w momencie nabycia lokalu nr (...) przez B. M., lokal ten wymagał przeprowadzenia remontu ze względu na jego zły stan techniczny i zawilgocenie. Dziurawy dach oficyny nie zabezpieczał tego mieszkania przed warunkami atmosferycznymi. Lokal miał także odcięte miejskie centralne ogrzewanie i odłączony prąd. Brak ogrzewania mógł powodować w okresie zimy przemarzanie ściany pomiędzy lokalem nr (...) i lokalem sąsiednim – gabinetem lekarskim. Woda przeciekała z powodu zniszczonego stropodachu. Stan techniczny lokalu nr (...) w dacie jego nabycia był znany B. M. (dowody: zdjęcia - k. 54-56; opinia biegłego sądowego W. N. – k. 84-86).

Powyższy stan techniczny oficyny stanowił zagrożenie dla zdrowia użytkowników budynku ze względu na wystąpienie wilgoci: brak izolacji przeciwwilgociowej ścian piwnicy oraz ze względu na dziurawą i zbutwiałą konstrukcję dachową. Uszkodzenie narożnika „oficyny”, powstałe pęknięcia i rysy, zmniejszały trwałość konstrukcji i pogarszały wygląd

budynku. Oficyna od wielu lat ulegała destrukcji z powodu niezabezpieczenia przed warunkami atmosferycznymi i z powodu braku bieżącej konserwacji. (dowody: opinia biegłego sądowego W. N. – k. 84-86; opinia uzupełniająca biegłego sądowego W. N. – k. 161-168).

Po dokonaniu kontroli stanu technicznego części budynku (oficyny), na mocy decyzji nr (...) z dnia 9 marca 2015 r. Państwowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w E. wykonanie robót budowlanych w oficynie polegających na: wzmocnieniu pękniętego narożnika oficyny od strony południowo-wschodniej, wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej fundamentów, wymianie dwóch drewnianych belek stropowych wraz ze ślepym pułapem, wykonaniu remontu dachu z wymianą deskowania, uszkodzonych krokwi, rynien oraz obróbek blacharskich oraz wykonaniu pokrycia dachu papą termozgrzewalną. Termin wykonania w/w robót wyznaczono na dzień 30 września 2015 r. (dowody: decyzja – k. 89-91, decyzja – k. 186).

Dnia 4 kwietnia 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) w E. w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr (...), na podstawie której postanowiono, iż całkowity koszt remontu oficyny, nakazany przez inspektora nadzoru budowlanego pismem z dnia 09.03.2015 r. (...) rozliczyć w taki sposób, że: właściciele oficyny (lokal nr (...)) ponosi 60% wszelkich wydatków poniesionych na remont, a pozostałe koszty rozliczyć na resztę właścicieli zgodnie z udziałami. Za podjęciem tej uchwały głosowali właściciele lokali posiadający 75,26 % udziałów (dowód: uchwała – k. 42). Zawiadomienie o podjętej uchwale B. M. otrzymał dnia 10 czerwca 2015 r.

W czerwcu 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) w E. przeprowadziła remont. Sposób korzystania przez B. M. z lokalu nr (...) w okresie od jego nabycia do wykonania remontu oficyny w czerwcu 2015 r., nie miał wpływu na degradację elementów wspólnych w obrębie budynku oficyny. Sposób użytkowania lokalu nr (...) przez B. M. nie miał wpływu na powstałe uszkodzenia i usunięte w czasie remontu wady, takie jak: brak izolacji przeciwwilgociowej fundamentów oficyny, konieczność wymiany zgniłych belek stropowych wraz ze ślepym pułapem, konieczność wymiany deskowania i wykonania nowego pokrycia dachu papą termozgrzewalną, wymiany rynien i obróbek blacharskich oraz wzmocnienia pękniętego narożnika oficyny od strony południowo-wschodniej.

Remont oficyny: wymiana deskowania pokrycia na papę termozgrzewalną, wzmocnienie krokwi, wymiana pułapu i izolacja fundamentów kosztował 35.547,00 zł (dowody: faktura VAT nr (...) – k. 46, aneks – k. 57). Koszt wykonania remontu nie został zawyżony (dowód: opinia biegłego sądowego W. N. – k. 84-86; kosztorys – k. 87).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż w niniejszej sprawie zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892; dalej zwana jako „u.w.l.”), albowiem łączna liczba lokali należących do właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w E. wynosi ponad 7, stąd też analiza przedmiotu sprawy znajdzie zastosowanie w postanowieniach powyższej ustawy.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l., właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Ustawa wyróżnia więc cztery przesłanki zaskarżania uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia. Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy o własności lokali oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Drugą przesłanką zaskarżenia uchwały jest niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali tj. umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 u.w.l.). Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę

członków korzyści kosztem innego członka lub członków. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali obradowania na zebraniu, zasad głosowania.

Ciężar wykazania zaistniałych uchybień ciąży zawsze na skarżącym uchwałę właścicieli lokalu (art. 6 k.c.). Zarzuty formalne mogą przy tym stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Za utrwalone przy tym należy uznać stanowisko, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na konflikty pomiędzy osobami pełniącymi funkcje zarządu wspólnoty. Istotne jest to, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy, osiągnięty został cel, którego realizacji one służą.

Sąd badając zasadność podjętej uchwały bierze pod uwagę jej celowość, rzetelność i gospodarność. Uchwała właścicieli lokali może przeto być uchylona przez sąd zarówno z przyczyn merytorycznych, jak i formalnych. Treść art. 25 ust. 1a u.w.l. ogranicza w czasie prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej do 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powyższy termin 6-tygodniowy jest terminem zawitym, co powoduje, że po jego upływie prawo do wytoczenia powództwa wygasa. Pogląd, że przepis art. 25 ust. 1a u.w.l. przez określenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, i że po upływie wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały w orzecznictwie nie jest jednak jednolity (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20.04.2011 r, I CSK 540/10, Lex nr 846542).

Mając na względzie powyższe, Sąd Okręgowy uznał, że powód zaskarżył uchwałę nr (...) w ustawowym terminie, formułując przy tym zarzuty natury merytorycznej.

W niniejszej sprawie powód domagał się uchylenia uchwały nr (...) z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali, a także naruszenia jego interesu. Zarzucił, iż zaskarżona uchwała pozostaje w rażącej sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną oraz ewidentnie narusza jego interes jako członka Wspólnoty, skoro jego udział w części wspólnej nieruchomości nie wynosi 60%. Wskazał, że remont oficyny był konieczny, jednak dotyczył on części wspólnej budynku, takich jak dach i elewacja. Zdaniem powoda, nie ma zatem żadnej podstawy, aby obciążono go kosztami remontu w wysokości aż 60%, albowiem w żaden sposób nie odpowiada to wielkości posiadanego przez niego udziału w nieruchomości wspólnej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła, że powód doprowadził lokal nr (...) do stanu, w którym przebywanie groziło niebezpieczeństwem, po to aby, następnie fakt ten zgłosić do Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, który nakaże wykonanie remontu z funduszy Wspólnoty. Zdaniem pozwanej, w przypadku kiedy powód nie starał się o utrzymanie lokalu w należytym stanie, nie ogrzewał go i nie remontował, i tym samym swoim działaniem doprowadził do degradacji lokalu. W konsekwencji, zasadne było obciążenie powoda kosztami remontu w wyższym stosunku niż wynika to z udziałów.

Stosownie do art. 12 ust. 2 u.w.l. pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem

nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. W art. 12 ust. 3 u.w.l. wskazano, że uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Jest to jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w ust. 2, a więc zasady równości obciążeń. Jak wynika z treści tych przepisów różnicowanie wielkości wysokości obciążeń może dotyczyć jedynie tych obciążeń, które są związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i może mieć miejsce jedynie wobec właścicieli lokali użytkowych, czyli lokali służących do innych celów niż mieszkalne. Czynnikiem podjęcia takiej uchwały winno być istnienie określonych uciążliwości lub zwiększonej kosztowności takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości. Tymczasem zaskarżona uchwała nie dotyczy zaliczek na poczet wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Określa ona sposób rozliczeń wydatków poniesionych na remont oficyny. W tej sytuacji art. 12 u.w.l. i przewidziana w nim zasada równości obciążeń w stosunku do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej nie znajduje zastosowania.

Warto jest przy tym zwrócić uwagę na art. 17 u.w.l. Zgodnie z nim za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Zasadniczo więc odpowiedzialność każdego właściciela za zobowiązanie wspólnoty mieszkaniowej jest ograniczona do wielkości jego udziału we współwłasności.

Zdaniem Sądu, w niniejszej sprawie zaistniała jednak wyjątkowa sytuacja zezwalająca na obciążenie powoda większymi kosztami za remont oficyny, tj. ponad posiadany przez niego udział w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

W ocenie Sądu, to powód, a nie pozwana występując z niniejszym powództwem naruszył art. 5 k.c., czyli chciał uczynić ze swego prawa użytek sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. Zauważyć należy, że art. 5 k.c. jest normą zezwalającą na całkowicie wyjątkowe naruszenie prawa podmiotowego uzasadnione między innymi interesem ogólnym. Ustawodawca po to wprowadził to unormowanie, aby nie dochodziło do wydawania rozstrzygnięć formalnie zgodnych z prawem, ale nie do zaakceptowania z punktu widzenia ogólnie akceptowanych w społeczeństwie, wykształconych zasad moralnych i niebudzących kontrowersji zwyczajów. Takim jest właśnie rozpoznawany przypadek. Podnieść należy, że wprawdzie budynek oficyny nie stanowi odrębnego budynku, to jednak w jego części znajduje się wyłącznie lokal nr (...), którego właścicielem jest powód, innymi słowy oficyna, której remont wykonała wspólnota w całości stanowi lokal powoda. Tak więc wykonany remont dachu i pozostałe wykonane roboty budowlane wykonane zostały w istocie wyłącznie na rzecz powoda, bowiem pozostali właściciele lokali nie korzystają i nie korzystali wcześniej w żaden sposób z przedmiotowej oficyny. Inni właściciele posiadają lokale wyłącznie w budynku kamienicy głównej. Jedynie część pomieszczeń piwnicznych usytuowana pod mieszkaniem powoda, przynależy do lokalu użytkowego, usytuowanego w budynku głównym kamienicy. Podnieść również trzeba, że stan techniczny budynku oficyny miał wpływ na cenę lokalu nr (...) w dacie jego zakupu przez powoda. Już wówczas lokal ten wymagał przeprowadzenia remontu ze względu na jego zły stan techniczny i zawilgocenie. Dziurawy dach oficyny nie zabezpieczał tego mieszkania przed warunkami atmosferycznymi. Lokal miał także odcięte miejskie centralne ogrzewanie i odłączony prąd. Taka sytuacja trwała także przez dalsze dwa lata po nabyciu przez powoda tego lokalu. Brak zaś ogrzewania lokalu nr (...) mógł powodować w okresie zimy przemarzanie ściany pomiędzy tym lokalem i lokalem sąsiednim – gabinetem lekarskim. W tych warunkach zasadne jest rozwiązanie, aby właściciel lokalu nr (...) poniósł większe koszty remontu budynku oficyny niż pozostali członkowie wspólnoty mieszkaniowej.

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu należnych pozwanej (pkt II wyroku) Sąd orzekł z mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 z późn. zm.) – zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

O kosztach sądowych tymczasowo skredytowanych przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Suwałkach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 623).

SSO Cezary Olszewski