

Sygn. akt I.C 863/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący	SSO Mirosław Krzysztof Derda
Protokolant	sekretarz sądowy Edyta Rzodkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2018 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. E.

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

o uchylenie uchwały

I. Oddała powództwo.

II. Zasądza od powoda Gminy M. E. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w E. kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

SSO Mirosław Krzysztof Derda

Sygn. akt I C 863/17

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. E. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 31 sierpnia 2017 r. Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w E. i zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w E. na rzecz powódki kosztów procesu.

Uzasadniając powództwo podała, iż Gmina M. E. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) (...) w E. jako właściciel 10 niewyodrębnionych lokali mieszkalnych położonych w tym budynku.

Uchwałą ur. (...) z dnia 31 sierpnia 2017 r., podjętą częściowo na zebraniu a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w E. zdecydowała o spłacie kredytu pieniędzmi uzyskanymi ze sprzedaży lokali powstałych z adaptacji strychów. O podjęciu tej uchwały powódka została zawiadomiona 7 września 2017 r.

Zaskarżona uchwała narusza uzasadniony interes strony powodowej, jako członka Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w E., gdyż środki uzyskane ze zbycia lokali winny być przeznaczone na spłatę starszego i wymagalnego zadłużenia jakie posiada Wspólnota wobec powódki.

W związku z pożarem budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w E., Gmina M. E. przeprowadziła i sfinansowała remont budynku.

Zgodnie z treścią uchwały nr (...) z dnia 11 czerwca 2001 r. wspólnota wyraziła zgodę na przeprowadzenie remontu odtworzeniowego budynku po pożarze i ustalono, iż koszt wykonania remontu właściciele lokali będący członkami wspólnoty będą spłacać Gminie M. E. przez okres 20 lat w nieoprocentowanych ratach.

Uchwałą nr (...) z dnia 11 czerwca 2001 r. wspólnota podjęła decyzję o remoncie elewacji wraz z ociepleniem. Postanowiono, że koszt wykonania remontu właściciele będą spłacać Gminie M. E. przez okres 20 lat w nieoprocentowanych ratach. Dodatkowo Wspólnota, Mieszkaniowa w uchwale nr (...) z dnia 19 czerwca 2002 r. wyraziła zgodę na sfinansowanie kosztów remontu części wspólnych budynku ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkań powstałych z adaptacji strychów. Ostateczne rozliczenie kosztów remontu budynku na częściach wspólnych nastąpiło protokołem z dnia 17 lutego 2005 r. na podstawie kosztorysów powykonawczych. Koszt ten wyniósł 508 211,74 zł.

Sprzedaż pięciu lokali powstałych z adaptacji strychów pozwoliła uzyskać wspólnocie mieszkaniowej kwotę 290 805,21 zł, zdeponowaną w formie lokaty na rachunku bankowym wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodnie z treścią art. 12 ust 2 ustawy i własności lokali 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 innych przychodach.

W dacie podjęcia zaskarżonej uchwały istniały obciążające wspólnotę nierozliczone wydatki z tytułu remontu związanego z pożarem budynku oraz adaptacją strychów na lokale mieszkalne, sfinansowanego przez Gminę M. E.. Realizacja celów remontowych i modernizacyjnych przyniosła wspólnocie mieszkaniowej korzyści w postaci w/w kwoty lokaty bankowej. Przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały właściciele chyba „zapomnieli”, że już w 2002 roku określili sposób przeznaczenia środków ze sprzedaży mieszkań, tj. na remont nieruchomości wspólnej. Uchwała ta ma kluczowe znaczenie w sprawie.

Niespłacony kredyt, podobnie jak koszty remontu i modernizacji nieruchomości, jest wydatkiem związanym z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jednakże w pierwszej kolejności ze sprzedaży lokali powinno rozliczyć się wydatki wcześniejszego remontu, poniesione za całą wspólnotę przez Gminę M. E., zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami (...).

Obowiązki w zakresie ponoszenia wydatków i uczestniczenia w kosztach o których mowa w art. 13 ust 1 u w 1 „ przynoszą takie konsekwencje że żaden z właścicieli lokali nie jest zobowiązany pokrywać wydatków obciążających innego właściciela. A jeśli je pokrył to może żądać ich zwrotu. Podobne stanowisko zajął SN w wyroku z dnia 29 listopada 2002 r., IV CKN 1549/OO LEX nr 78325 i Sąd Apelacyjny w Katowicach z dnia 2 kwietnia 2014 r. AGA 1166/13. LEXnr 1466783.

Zaskarżona uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, jednakże jest dla Gminy niekorzystna z gospodarczego punktu widzenia. Sfinansowanie przez Gminę M. E. remontu i modernizacji nieruchomości wspólnej w świetle uchwały wspólnoty nr (...) z dnia 19 czerwca 2002 r., powinno zostać rozliczone najpóźniej po ostatniej sprzedaży lokalu powstałego w wyniku adaptacji strychów i okoliczność ta uzasadnia żądanie rozliczenia wydatków obciążających wspólnotę.

Wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka, oznacza, że uchwała została podjęta z pokrzywdzeniem członka wspólnoty.

W ocenie powoda z uwagi na znaczną dysproporcję pomiędzy potrzebą ochrony interesu właściciela - Gminy M. E. a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą, istnieją przesłanki do uchylecia danej uchwały.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w E. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko podała, iż pozwana Wspólnota na mocy uchwały nr (...) z dnia 31 sierpnia 2017r. podjęła zgodną ze stanem faktycznym jak i prawnym decyzję o spłacie kredytu pieniędzmi uzyskanymi ze sprzedaży lokali powstałych z adaptacji strychów.

Złożone powództwo jest kolejną próbą ze strony powódki zmierzającą do zmuszenia pozwanej do spłaty przedawnionych zobowiązań. Sąd Okręgowy w Suwałkach dwukrotnie już bowiem w efekcie prowadzonych postępowań w sprawach o sygn. IC 347/16 oraz I C 751/16 doprowadził do prawomocnego uchylecia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej, w których właściciel większościowy, tj. Gmina M. E. próbował wymusić korzystne dla siebie rozstrzygnięcie.

Zaskarżona uchwała została zaś podjęta w warunkach gdy Gmina M. E. posiada już jedynie 41,88 % udziałów w związku z czym nie była w stanie skutecznie sprzeciwić się stanowisku Wspólnoty, która z posiadanych środków postanowiła spłacić wymagalne zobowiązania wobec banku, a nie przedawnione zobowiązania wobec Gminy M. E..

Aby podjęta uchwała mogła być uchylona powódka jest zobowiązana do wykazania, iż jest niezgodna z obowiązującym prawem, narusza interesy właścicieli lokali oraz zasady prawidłowo zarządu nieruchomością wspólną. Pozew w swej treści nie uzasadnia zastosowania którejkolwiek z nich choć powołuje naruszenie interesów jej jako właściciela lokali. Po pierwsze powódka nie wykazuje w jaki sposób jej interesom właścicielskim ma szkodzić spłata wymagalnego zobowiązania kredytowego które obciąża przecież również ją.

Odnosząc się do argumentacji powódki o wiążącej mocy uchwał podjętych w latach 2001-2002, pozwana wskazała, iż zgodnie z treścią uchwały pozwanej nr 8/2001 właściciele wyrazili zgodę na przeprowadzenie remontu odtworzeniowego budynku po pożarze, jednocześnie wyrazili zgodę na wykonanie głównych pionów, instalacji elektrycznej, co pozwoliłoby w przyszłości na zastąpienie instalacji gazowej elektryczną oraz wykorzystanie instalacji elektrycznej na cele grzewcze budynków. Koszt wykonania powyższego remontu właściciele mieli zgodnie z uchwałą pokrywać ratałnie przez okres 20 lat w nieoprocentowanych ratach miesięcznych. Zgodnie zaś z uchwałą nr 9/2001 pozwana uchwalila remont elewacji wraz z ociepleniem od strony podwórka i od strony bramy. Koszt wykonania remontu właściciele nieruchomości mieli spłacać w ratach nieoprocentowanych przez okres 20 lat miesięcznie. W uchwałach tych brak jest rozstrzygnięcia na temat kto przeprowadzi wskazane w nich roboty i jaki będzie ich koszt oraz źródło finansowania. Nie dają one zatem podstaw do jakiegokolwiek obciążenia właścicieli lokali, szczególnie pozwanej. Pozwana bowiem w żaden sposób nie została wezwana do dokonania jakiegokolwiek zapłaty, w tym z tytułu przedmiotowych nakładów na nieruchomość na rzecz Gminy M. E., która jest również członkiem ww. Wspólnoty i współwłaścicielem części wspólnych.

Pozwana Wspólnota w dacie podjęcia uchwały jest za to obciążona niespłaconym kredytem zaciągniętym na wykonanie pionów centralnego ogrzewania, który na dzień 31 grudnia 2016 r wynosił 72 667,12 zł.

Co istotne w sprawie ewentualne roszczenia Gminy M. E. wobec Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) z tytułu poniesionych nakładów na nieruchomość Wspólnoty w latach 2001 - 2002 r. uległy już przedawnieniu najpóźniej w lutym 2012 r. Z pisma Wspólnoty z dnia 27 marca 2008 r. skierowanego do powódki wynika że remont budynku po pożarze zakończono i oddano budynek do użytkowania w lutym 2002 r. Jak zauważył Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny w wyroku z dnia 23 stycznia 2014r sygn. akt I ACa 45 1/1 3 roszczenia dotyczące zwrotu nakładów i wydatków na części wspólne nieruchomości mają swoją podstawę w art. 207 kc. Zgodnie z tym przepisem pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. (. . .) Zgodnie ze stanowiskiem judykatury roszczenie współwłaściciela o zwrot nakładów dokonanych na wspólną nieruchomość ma obligacyjny charakter powstaje i jest wymagalne z chwilą dokonania nakładu (uchwała SN z dnia 10.05.2006r. III CZP 117/6). Jako żądanie o zasądzenie konkretnej sumy pieniężnej niemające charakteru roszczeń okresowych przedawnia się stosownie do art. 118 kc z upływem 10 letniego terminu.

Wspólnota zatem, wobec braku roszczeń uprawnionego podmiotu oraz przedawnienia tych roszczeń nie może na obecnym etapie zdecydować o dokonaniu tak znacznej płatności środków pochodzących z dochodów z nieruchomości wspólnej wyłącznie na rzecz jednego z członków, z pominięciem pozostałych właścicieli i to w sytuacji posiadania niespłaconych zobowiązań kredytowych zaciągniętych na wykonanie pionów centralnego ogrzewania, co rażąco naruszyłoby interes pominiętych właścicieli lokali, jak również zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Tego zaś domaga się powódka w niniejszym postępowaniu.

W wyniku podjętych uchwał na które powołuje się powódka wszyscy współwłaściciele (a nie tylko ci którzy podejmowali zobowiązania pieniężne w roku 2001) mieliby spłacać przedawnione w żaden sposób nieudowodnione co do wysokości zobowiązania ze środków zgromadzonych na rachunku bankowym Wspólnoty pochodzących ze sprzedaży części wspólnych (adaptowanych na lokale).

Ponadto zgodnie z brzmieniem art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali 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.

Powołany przepis ogranicza prawa właścicieli lokali do pożytków jakie przynosi współwłasność. Pożytki te w pierwszej kolejności powinny być wydatkowane na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a dopiero w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów.

Za tego rodzaju koszty bezsprzecznie w przypadku pozwanej uznać należy ciążące na wspólnocie zobowiązania z tytułu kredytu zaciągniętego na wykonanie pionów centralnego ogrzewania w wysokości - stan na dzień 31 grudzień 2016r. - 72.667,12 zł - podczas gdy środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym pozwanej na dzień 31 grudnia 2016r. z tytułu sprzedaży strychów wynosiły 245.766,83 zł.

Środki pozyskane ze sprzedaży lokalu wyodrębnionego z części wspólnych stanowią przychód z nieruchomości wspólnej. Za decydujący uznać należy pierwotny charakter pomieszczeń, z których wyodrębniono lokale strychowe w wyniku przebudowy. Były to pomieszczenia wchodzące w skład części wspólnej nieruchomości, które stały się odrębnym przedmiotem własności dopiero z chwilą konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej prawa własności na rzecz nabywców oraz stosownej zmiany w zakresie udziałów w nieruchomości wspólnej, a nie z chwilą fizycznego wyodrębnienia z powierzchni strychowej. Jako pozbawione znaczenia jest to, czy uzyskane środki wchodzi do majątku wspólnoty mieszkaniowej bezpośrednio, czy też przesunięcie takie wymagało uchwały właścicieli, skoro cena za sprzedane lokale strychowe co do zasady przysługiwała właścicielom poszczególnych lokali, którzy jednak podjęli decyzję o ich przeznaczeniu na konkretny cel. Możliwość podjęcia takiej uchwały wynika z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Celem przyjętego w tym przepisie rozwiązania jest zapewnienie wspólnocie mieszkaniowej źródła funduszy na zarządzanie nieruchomością wspólną. Nie można jednak utożsamiać tytułu prawnego do środków finansowych z prawem do rozporządzania tymi środkami, ponieważ, na podstawie art. 12 ust. 2 u.w.l., jeżeli istnieją niepokryte wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, członkowie wspólnoty są uprawnieni do podjęcia uchwały o przeznaczeniu na ich spłatę funduszy ze sprzedaży lokalu wygospodarowanego z części wspólnych.

Powstanie samodzielnego lokalu, który po wydzieleniu z części wspólnych - był uzyskanym przez członków wspólnoty nowym obiektem, o odmiennych, większych walorach użytkowych samo w sobie stanowiło już, w sensie ekonomicznym, „przychód” z nieruchomości wspólnej, uzyskany kosztem części wspólnych i nakładów współwłaścicieli. Jego docelowe zbycie, jako odrębnego przedmiotu własności, spowodowało zastąpienie korzyści rzeczowej jej wartością pieniężną, której źródłem była niewątpliwie część wspólna nieruchomości (wyrok SN z dnia 15 10.2014r. V CSK 662/13).

Strychy należały do części wspólnych nieruchomości, a więc decyzje członków wspólnoty dotyczyły uzyskania korzyści w drodze przekształcenia tych części wspólnych. Przychodem z części wspólnych były samodzielne lokale przeznaczone na sprzedaż wyodrębnione z części wspólnych nieruchomości a - po ich zbyciu uzyskana cena.

Zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną obejmują celowość i gospodarność w zakresie czynności, których celem jest racjonalne podejmowanie działań umożliwiających wszystkim właścicielom korzystaniem z tej nieruchomości przy jednoczesnym utrzymywaniu jej w stanie niepogorszonym. Niezgodność z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną dotyczy celowości podejmowania pewnych przedsięwzięć. W tym przypadku rozdysponowanie przychodu z nieruchomości wspólnej pomiędzy właścicieli pomimo istniejącego znacznego obciążenia pozwanej Wspólnoty m.in. z tytułu kredytu zaciągniętego na wykonanie wspólnej instalacji centralnego ogrzewania ponad wszelką wątpliwość stanowi naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Niniejsze powództwo z uwagi na przedawnienie roszczeń powódki ma stanowić próbę uniemożliwienia pozwanej Wspólnocie spłaty jej wymagalnych zobowiązań z uwagi na to, że nie może zostać objęte ochroną prawną, a tym samym uwzględnione.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Uchwałą nr (...) z dnia 31 sierpnia 2017 r., podjętą częściowo na zebraniu a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w E. zdecydowała o spłacie kredytu pieniędzmi uzyskanymi ze sprzedaży lokali powstałych z adaptacji strychów. O podjęciu tej uchwały powódka została zawiadomiona 7 września 2017 r.- uchwała k. 10.

Zgodnie z treścią uchwały nr (...) z dnia 11 czerwca 2001 r. Wspólnota wyraziła zgodę na przeprowadzenie remontu odtworzeniowego budynku po pożarze i ustalono, iż koszt wykonania remontu właściciele lokali będący członkami wspólnoty będą spłacać przez okres 20 lat w nieoprocentowanych ratach- uchwała k. 15.

Uchwałą nr (...) z dnia 11 czerwca 2001 r. wspólnota podjęła decyzję o remoncie elewacji wraz z ociepleniem. Postanowiono, że koszt wykonania remontu właściciele będą spłacać przez okres 20 lat w nieoprocentowanych ratach- k. 16.

Dodatkowo Wspólnota, Mieszkaniowa w uchwale nr (...) z dnia 19 czerwca 2002 r. wyraziła zgodę na sfinansowanie kosztów remontu części wspólnych budynku ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkań powstałych z adaptacji strychów- uchwała k. 18.

Ostateczne rozliczenie kosztów remontu budynku na częściach wspólnych nastąpiło protokołem z dnia 17 lutego 2005 r. na podstawie kosztorysów powykonawczych. Koszt ten wyniósł 508 211,74 zł- protokół k. 12.

Sprzedaż pięciu lokali powstałych z adaptacji strychów pozwoliła uzyskać wspólnocie mieszkaniowej kwotę 290 805,21 zł, zdeponowaną w formie lokaty na rachunku bankowym wspólnoty mieszkaniowej.

Uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) podjęte na zebraniu w dniu 11 czerwca 2001 r. nie rozstrzygają kto przeprowadzi wskazane w nich roboty i jaki będzie ich koszt oraz źródło finansowania.

Z dołączonych do uchwał protokołów domyślać się można, iż Gmina M. E. miała sfinansować koszt remontu, a członkowie wspólnoty mieli koszty spłacać Gminie.

Pozwana bowiem w żaden sposób nie została wezwana do dokonania jakiejkolwiek zapłaty, w tym z tytułu przedmiotowych nakładów na nieruchomość, na rzecz Gminy M. E., która jest również członkiem ww. Wspólnoty i współwłaścicielem części wspólnych.

W dacie podjęcia zaskarżonej uchwały istniały obciążające wspólnotę nierozliczone nakłady poczynione przez Gminę na nieruchomość wspólną z tytułu remontu związanego z pożarem budynku oraz adaptacją strychów na lokale mieszkalne, bowiem to nie Wspólnota zawierała umowy z wykonawcą tylko powódka. Roszczenie jakie posiadała powódka względem pozwanej z tego tytułu było przedawnione.

Jak wynika z pisma Wspólnoty Mieszkaniowej (k. 10 dołączonych akt I 751/16) budynek został wyremontowany i oddany do użytku w lutym 2002 r.

Gmina M. E. nie wzywała pozwanej Wspólnoty do zwrotu nakładów poniesionych przez Gminę M. E. na nieruchomość wspólną w postaci opisanego wyżej remontu, ani nie dochodziła należności na drodze sądowej.

Brak jest dowodów świadczących, że dług został uznany przez pozwaną, albo że doszło do przerwania biegu przedawnienia. Co prawda uchwała Wspólnoty o rozliczeniu kosztów remontu zyskami ze sprzedaży nowowydrebnionych lokali podjęta w 2002 r. nie została uchylona i wiąże wspólnotę, jednakże jest ona nieprecyzyjna i nie wskazuje jakie będą koszty remontu i kto go przeprowadzi. Nawet uznanie, że uchwała stanowiła uznanie długu i doprowadziła do przerwania biegu przedawnienia zauważyć należy, iż po tej dacie termin biegł na nowo i roszczenie przedawniło się co najmniej w 2012 r.

Niewątpliwie zatem w dacie podjęcia zaskarżonej (...) roszczenie Gminy M. E. było przedawnione.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Suwałkach z dnia 31 stycznia 2017r. uchylona została uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ulicy (...) w E. z dnia 16 sierpnia 2016r. w sprawie spłaty na rzecz Urzędu Miasta w E. zobowiązań finansowych wynikających z poniesionych przez Gminę M. E. nakładów na remont budynku Wspólnoty po pożarze – wyrok znajdujący się w dołączonych aktach tut. Sądu w sprawie sygn. akt I C 751/1 6 k. 59.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Suwałkach z dnia 21 czerwca 2016r. uchylono uchwałę nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej ulicy (...) w E. z dnia 17 marca 2016r. na mocy której Wspólnota zdecydowała o podziale i zwrocie kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokali powstałych z adaptacji strychów w wysokości 282.580 zł na ówczesnych właścicieli – wyrok k. 61 dołączonych akt I C 347/16.

Jak wynika ze sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej na dzień 31.12.2016r. pozwana posiada środki na rachunku bieżącym umożliwiającym spłatę z tytułu remontu związanego z pożarem budynku oraz adaptacją strychów na lokale mieszkalne. Realizacja celów remontowych i modernizacyjnych przyniosła wspólnocie mieszkaniowej korzyści w postaci w/w kwoty lokaty bankowej.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 12 ust 2 ustawy i własności lokali 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 innych przychodach.

Nie ulega wątpliwości, że wspólnota ma kilka długów (ciężarów i wydatków).

Za tego rodzaju koszty bezsprzecznie w przypadku pozwanej uznać należy ciężące na Wspólnocie zobowiązania z tytułu kredytu zaciągniętego na wykonanie pionów centralnego ogrzewania w wysokości 72.667,12 zł (stan na dzień 31 grudzień 2016r.).

Dług obciążający pozwaną dotyczy również nierozliczonych nakładów poniesionych przez powódkę na remont odtworzeniowy prowadzony w latach 2001-2002 . Dług ten jednak jest już przedawniony.

Zgodnie ze stanowiskiem judykatury roszczenie współwłaściciela o zwrot nakładów dokonanych na wspólną nieruchomość ma obligacyjny charakter, powstaje i jest wymagalne z chwilą dokonania nakładu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06). Jako żądanie o zasądzenie konkretnej sumy pieniężnej, niemające charakteru roszczeń okresowych, przedawnia się, stosownie do art. 118 k.c., z upływem 10 letniego terminu (por. motywy postanowienia Sądu Najwyższego, z dnia 22 października 2010 r., III CSK 331/09 - LEX nr 688860, wyrok z uzasadnieniem Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 23 stycznia 2014 r. I ACa 451/13.

Zdaniem Sądu pozwana trafnie podała, iż w świetle powołanego wcześniej przepisu pozwana miała obowiązek przeznaczyć zyski i pożytki na spłatę długów. Nie można uznać, iż decyzja o spłacie wymagalnego i nieprzedawnionego zobowiązania narusza interesy strony powodowej czy któregokolwiek z właścicieli lokali. Powódka jest też dłużnikiem, gdyż zaciągała również kredyt bankowy, zatem spłata zobowiązania leży ewidentnie także w jej interesie.

Powstanie samodzielnego lokalu, który po wydzieleniu z części wspólnych - był uzyskanym przez członków wspólnoty nowym obiektem, o odmiennych, większych walorach użytkowych samo w sobie stanowiło już, w sensie ekonomicznym, „przychód” z nieruchomości wspólnej, uzyskany kosztem części wspólnych i nakładów współwłaścicieli. Jego docelowe zbycie, jako odrębnego przedmiotu własności, spowodowało zastąpienie korzyści rzeczowej jej wartością pieniężną, której źródłem była niewątpliwie część wspólna nieruchomości (wyrok SN z dnia 15 10.2014r. V CSK 662/13).

Strychy należały do części wspólnych nieruchomości, a więc decyzje członków wspólnoty dotyczyły uzyskania korzyści w drodze przekształcenia tych części wspólnych. Przychodem z części wspólnych były samodzielne lokale przeznaczone na sprzedaż wyodrębnione z części wspólnych nieruchomości a - po ich zbyciu uzyskana cena.

W świetle tego stanowiska jedynym mankamentem zaskarżonej uchwały jest jedynie to, że nie precyzuje ona, że z dobrodziejstwa spłaty kredytu kwotą uzyskaną ze sprzedaży lokali nie mogą korzystać właściciele nowowyodrębnionych lokali. Kredyt zaciągała wspólnota już po wyodrębnieniu lokali, a zysk ze sprzedaży to efekt zmniejszenia udziałów poprzednich współwłaścicieli we współwłasności w nieruchomości wspólnej. Nie trudno sobie wyobrazić paradoksalną sytuację kiedy dzielone są środki ze sprzedaży nowowyodrębnionych lokali i w podziale uczestniczą nabywcy nowowyodrębnionych lokali. W takiej sytuacji w sposób nieuzasadniony uległaby obniżeniu cena nabycia. Poprzednio uchylona uchwała słusznie eliminowała z kręgu podmiotów uczestniczących w podziale właścicieli nowowyodrębnionych lokali.

Ze względu jednak na fakt, iż żadna ze stron na takie uchybienia uchwały nie wskazywała okoliczność tą rozważano jedynie posiłkowo. Sąd nie dysponuje w tym przypadku uprawnieniem do działania z urzędu. Ponadto zauważyć należy, iż uchwała w tym zakresie jest jedynie nieprecyzyjna i zapewne, w przypadku wątpliwości, będzie podlegać uzupełnieniu.

Powództwo jako niezasadne podgałało oddaleniu. Strona powodowa nie wykazała bowiem, iż zaskarżona uchwała jest niezgodna z obowiązującym prawem, narusza interesy właścicieli lokali oraz zasady prawidłowo zarządu nieruchomością wspólną. Pozew w swej treści nie uzasadnia zastosowania którejkolwiek z nich choć powołuje naruszenie interesów jej jako właściciela lokali. Po pierwsze powódka nie wykazuje w jaki sposób jej interesom właścicielskim ma szkodzić spłata wymagalnego zobowiązania kredytowego które obciąża przecież również ją.

Ponadto wspomniana uchwała nie narusza uprawnienia powódki do dochodzenia zwrotu nakładów w odrębnym procesie.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 98 kpc w zw. z § 8 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).

SSO Mirosław Krzysztof Derda