

Sygn. akt I C 421/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Elblągu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Zientara

Protokolant: stażysta Joanna Semkiw

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2015 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. E.

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

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powódki Gminy M. E. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...) przy ul. (...) w E. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. I C 421/14

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M.E., w pozwie wniesionym w dniu 10 grudnia 2014 r. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)nr (...)przy ulicy (...)w E., domagała się uchylenia uchwały nr (...)/(...)z dnia 18 listopada 2014 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu remontowo – budowlanego w wysokości 215.000 zł oraz podniesienia zaliczki na fundusz remontowy i konserwację z obowiązującej stawki 2,60 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, do kwoty 5,40 zł.

Powódka zarzuciła, że zaskarżona uchwała narusza jej interes, gdyż po zaciągnięciu kredytu i zmianie stawki koszty utrzymania lokali gminnych znacznie przekroczą wpływy uzyskiwane z tytułu czynszu. Wskazała nadto, że jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej w udziale 21,46 %, dysponując lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego nakładają na nią obowiązek opracowania źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, związanych z tym zasad polityki czynszowej, dokonywania analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali. Nie pozwala to powodowej Gminie na zaakceptowanie podjętej uchwały, w której podwyższono stawkę na fundusz remontowy do kwoty 5,40 zł/m² powierzchni użytkowej. Argumentowano, że podniesienie stawki zaliczek do takiego poziomu spowoduje, że wpływy z czynszu ulegną znacznemu obniżeniu. Stawka czynszu wynosi bowiem 4,77 zł/ m² , natomiast przy proponowanej stawce zaliczki na fundusz remontowy koszt utrzymania lokalu przekroczy tę kwotę, gdyż będzie wynosił - 6,38 zł/m². Tym samym powódka zmuszona będzie do dopłaty około 481,24 zł miesięcznie.

W tym stanie rzeczy, zdaniem powódki, zachodzą przesłanki do uchylecia uchwały jako naruszającej jej interesy.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) nr (...) przy ulicy (...) w E. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu według norm prawem przepisanych Podniosła, że podwyżka opłat dotknęła nie tylko powódkę, ale każdego członka pozwanej wspólnoty. Powódka zarządzająca zasobem mieszkaniowym gminy nie może zasłaniać się tu argumentem, że wpływy z czynszów nie pokrywają kosztów utrzymania tych lokali. Wypełniając w sposób prawidłowy obowiązek gospodarowania zasobem mieszkaniowym i ustalając politykę finansowania gospodarki mieszkaniowej, gmina musi dostosowywać stawki opłat za lokale gminne do zmieniających się realiów, w tym podwyżek związanych z koniecznością dokonywania remontów i modernizacji budynków. Ponadto zaskarżona uchwała była wynikiem podjęcia decyzji o termoizolacji budynku w celu zmniejszenia kosztów ogrzewania lokali, co pozwoli w przyszłości obniżyć wysokość opłat z tego tytułu.

Zdaniem pozwanej, powódka ze względów czysto politycznych w okresie przedwyborczym nie chce zmienić stawek czynszów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W budynku przy ul. (...) w E. znajduje się 21 lokali mieszkalnych. Ich właściciele, w dniu 5 kwietnia 2001 r. podjęli uchwałę Nr 4 o powierzeniu zarządu M. K., prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą: Firma Handlowo – Usługowa (...) M. K., w miejsce dotychczasowego zarządcy – Zarządu (...) w E.. Uchwała ta zaprotokołowana została przez notariusza B. M..

W dniu 18 listopada 2014 r. Gmina M. E. była właścicielem pięciu lokali mieszkalnych w budynku położonym przy ul. (...) w E., przysługiwał jej udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 23,67%.

Budynek pozwanej wzniesiony został w 1939r. Stan elewacji nieruchomości charakteryzują znaczne ubytki tynku, miejscowo występują spękania ścian, ubytki spoin pomiędzy ceglami. Ściany miejscowo są zawilgocone, przemarzają, co utrudnia trzymanie stałej temperatury w lokalach. Dotychczas ze środków pozyskanych w ramach kredytów został przeprowadzony remont dachu oraz izolacja ścian pionowych. Zadłużenie z tego tytułu nie zostało jeszcze spłacone, zaś miesięczna wysokość raty dwóch kredytów wynosi łącznie 1.240,78 zł.

W dniu 18 listopada 2014 r. odbyło się zebranie ogółu właścicieli lokali położonych w budynku przy ul. (...) w E., na którym obecni byli właściciele lokali, którym łącznie przysługiwał udział w nieruchomości wspólnej 57,53 %.

Na zebraniu poddano pod głosowanie uchwałę nr (...) r., która przewidywała, że wspólnota mieszkaniowa:

- podejmie się realizacji prac remontowych polegających na wykonaniu docieplenia elewacji budynku z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych oraz remontu klatek schodowych; planowany koszt remontu według przyjętego kosztorysu wynieść miał 215.000 zł;

- upoważnia zarządcę do zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego w wysokości do 215.000 zł celem zabezpieczenia środków finansowych na realizację remontu, przy czym spłata kredytu nastąpić miała przez okres do 20 lat;

- ustala od dnia 1 grudnia 2014 r. zaliczkę na fundusz remontowy w wysokości 5,40 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu, w tym 0,10 zł za m² zaliczki na konserwację;

- udziela pełnomocnictwa dla zarządcy M. K. do dokonywania wszelkich czynności formalno – prawnych związanych z zaciągnięciem kredytu przez wspólnotę mieszkaniową, w tym do zawarcia umowy z bankiem;

- wyraża zgodę na otwarcie rachunku bieżącego, służącego do spłaty kredytu, ustanowienie prawnych zabezpieczeń spłaty zaciągniętego kredytu, tj. udzielenie nieodwołalnego pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem wspólnoty wraz z cesją wierzytelności z tytułu wpłat na ten rachunek w okresie spłaty kredytu, na przelew praw z umowy

ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych na nieruchomości wspólnej, na spłatę kredytu z wpływów na fundusz remontowy.

Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 57,53 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Po zebraniu uchwała nr (...)/(...) została przedstawiona przedstawicielowi Gminy M.E., który w dniu 30 listopada 2014 r. w imieniu Gminy M.E. zagłosował przeciwko jej podjęciu.

W dniu 8 grudnia 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w E. zawarła z (...) Bankiem (...) S.A. w W. umowę kredytu inwestorskiego (...) na kwotę 215.000 zł, na okres 20 lat.

Bank (...) przyznał pozwanej świadczenie pieniężne w kwocie 32.250 zł na poczet kosztów termomodernizacji.

Po wykonaniu robót oczekuje się zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię cieplną o 27,18 %.

(dowód: akt notarialny z 12 czerwca 2001 r., k. 38-39; uchwała nr 15/MK/2014 r. ze sposobem głosowania, k. 15-16; zeznania świadka A. W. złożone na rozprawie w dniu 27 stycznia 2015 r., k. 84; informacja o podjętej uchwale nr (...)(...) z dnia 18 listopada 2014 r. przesłana powodowi, k. 12; audyt remontowy budynku, k. 42-72; umowa kredytowa z dnia 8 grudnia 2014 r., k. 75-80

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny był bezsporny między stronami. Wynikał z zeznań świadka A. W., a także z treści przywołanych dokumentów, które nie budziły żadnych wątpliwości co do ich autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem. Powódka nie kwestionowała przy tym zrelacjonowanego przez świadka stanu technicznego budynku, który uzasadniał przeprowadzenie prac polegających na dociepleniu elewacji budynku oraz wymianie stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych, ani też szacowanego kosztu wykonania tego remontu.

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), decyzje dotyczące nieruchomości wspólnej są wyrażane przez właścicieli lokali w formie uchwał.

Uchwały są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania (art. 23 ust. 1 ustawy). Uchwały 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 (art. 23 ust. 2 ustawy). O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie (art. 23 ust. 3 ustawy).

W myśl art. 25 ustawy, 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 (ust. 1). Powództwo 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 (ust. 1 a).

Zaskarżona przez powódkę uchwała podjęta została częściowo na zebraniu, na którym głosowali za jej przyjęciem właściciele lokali posiadający łącznie 57,53 % udziałów w nieruchomości wspólnej, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania, skoro poza zebraniem głosował przedstawiciel Gminy M. E. posiadającej 23,67 % udział w nieruchomości wspólnej. Z listy właścicieli głosujących za uchwałą wynikało, że w głosowaniu poza przedstawicielem gminy, wzięło udział 11 właścicieli lokali mieszkalnych. Ich uprawnienie do wzięcia udziału w głosowaniu oraz autentyczność złożonych podpisów nie były kwestionowane w toku niniejszego postępowania.

W świetle tych danych przyjąć należało, że uchwała nr 15/MK/2014r. podjęta została wymaganą większością głosów właścicieli lokali.

Jej przedmiotem było przyjęcie zadania inwestycyjnego polegającego na wykonaniu termomodernizacji ścian zewnętrznych budynku, remoncie klatek schodowych oraz wymianie stolarki drzwiowej i okiennej w częściach budynku, które – zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy – jako części budynku nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali, stanowią nieruchomość wspólną. Ponadto przedmiotem zaskarżonej uchwały było ustalenie wysokości wydatków ponoszonych na tzw. fundusz remontowy. W związku z tym właściciele poszczególnych lokali uprawnieni byli, by w formie uchwały podjąć decyzję we wskazanym przedmiocie.

W art. 25 ust. 1 ustawy przewidziano możliwość zaskarżenia uchwały wówczas, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela. W tym kontekście zauważyć należy, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytym (dobrym) stanie. Dlatego interes pojedynczego właściciela musi tu zejść na plan dalszy i jedynie w przypadku istotnego naruszenia jego interesów, możliwe jest wyeliminowanie z porządku prawnego zaskarżonej uchwały.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w ocenie Sądu, nie dostarczył dostatecznych danych, pozwalających na akceptację stanowiska strony powodowej, iż przeprowadzenie termomodernizacji budynku przy ul. (...) w E., połączone z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynku oraz remontem klatek schodowych, byłoby z punktu widzenia ekonomicznego nieuzasadnione. Budynek wybudowany został w latach trzydziestych XX wieku i nie miał wcześniej remontowanej, ani ocieplanej elewacji. Jedenastu właścicieli lokali spośród siedemnastu uznało, że wymaga on docieplenia w celu ograniczenia strat energii cieplnej i zaoszczędzenia w przyszłości wydatków na ten cel. Zgodnie z audytem remontowym wykonanie prac pozwoli na zaoszczędzenie wydatków z tytułu ogrzewania o ok. 27 %, niewątpliwie ograniczy również konieczność wykonywania bieżących prac remontowych i konserwacyjnych w zakresie dotyczącym elewacji, stolarki czy klatek schodowych. Wzrost opłat na fundusz remontowy zostanie zatem częściowo skompensowany przez obniżenie opłat z tych tytułów.

Właściciele lokali wyrazili zgodę na poniesienie kosztów inwestycji w kwocie około 215.000 zł. Dodatkowym, racjonalnym, argumentem, motywującym do podjęcia decyzji o remoncie, okazała się szansa uzyskania premii w kwocie 32.250 zł z Banku (...).

Bezspornym jest, że w związku z udzieleniem kredytu właściciele lokali zostali obciążeni zwiększoną o 2,80 zł/m² stawką na fundusz remontowy, okoliczność ta nie jest jednak wystarczająca, by uznać ją za przesłankę uchylenia zakwestionowanej uchwały.

Podwyżka ta nie może być uznana za wygórowaną, w szczególności, że została zaakceptowana przez większość właścicieli, których kondycja ekonomiczna zapewne jest nieporównywalna z kondycją jednostki samorządu terytorialnego. Abstrahując od tego, czy powódka jest w stanie przerzucić ciężar pokrycia zwiększonych opłat na najemców lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...), dysponuje ona majątkiem, który pozwala jej sprostać temu obowiązkowi. Co więcej, jak wskazano wcześniej, wykonanie prac pozwoli na ograniczenie innych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości nadto niewątpliwie zwiększy jej wartość, czym powódka - jako właścicielka lokali - powinna być zainteresowana.

Zgodzić należy się z powódką, że stan budynku nie grozi katastrofą budowlaną, nie jest jednak słuszne założenie, że tylko w wypadku takiego stanu uzasadnione byłoby podjęcie kwestionowanej uchwały. Utrzymanie nieruchomości w należytym stanie nie może polegać na podejmowaniu robót jedynie w sytuacji powstania zagrożenia. Oczywistym jest, że w wypadku zawansowanej dewastacji budynku, będącej wynikiem przemarzania, czy zawilgocenia ścian, koszty remontu byłyby znacznie wyższe.

Na marginesie już zatem zauważyć należy, że pozwana zawarła z bankiem umowę o kredyt, otrzymała także premię z (...), przygotowała audyt remontowy, wybrała wykonawcę. Poniosła zatem szereg kosztów, które w wypadku uchylecia uchwały okazałyby się bezprzedmiotowe, a i tak konieczne do poniesienia w przyszłości, bowiem remont jest nieunikniony. Nie jest wykluczone nadto, że w wypadku podjęcia się termomodernizacji w późniejszym terminie, utraciłaby szansę na uzyskanie jakiegokolwiek dofinansowania.

Podsumowując, uchwała nr (...)/(...) jest zgodna z przepisami prawa i nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani też w inny sposób nie narusza interesów powódki. Brak jest zatem podstaw do jej uchylecia. Powództwo, jako niezasadne podlegało oddaleniu na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 490).

Biorąc pod uwagę, że powódka przegrała niniejszą sprawę w całości, ciążył na niej obowiązek zwrotu na rzecz pozwanej kosztów poniesionych z tytułu celowej obrony praw. Na zasadzoną kwotę składa się zwrot wynagrodzenia radcy prawnego świadczącego pomoc prawną pozwanej wraz z opłatą skarbową od udzielonego pełnomocnictwa.