

Sygn. akt I C 1125/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 12 marca 2019 roku**

Sąd Okręgowy w Toruniu, I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Izabela Wieczór

Ławnicy: - / -

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Iwona Ziółkowska

po rozpoznaniu w dniu: 12 marca 2019 roku w T.

sprawy z powództwa: **A. C.**

przeciwko: **Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w K.**

### **o uchylenie uchwał**

I. Uchyła uchwałę nr 7/2018 Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K. w całości;

II. Uchyła uchwałę nr 11/2018 Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K. w całości;

III. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 932,17 zł. ( dziewięćset trzydzieści dwa 17/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Izabela Wieczór

## UZASADNIENIE

Powód w piśmie z dnia 1 czerwca 2018r. (nadany w placówce pocztowej w tej samej dacie) wniósł o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.:

- numer (...) z dnia 22 marca 2018r. w sprawie dokonania potrącenia wierzytelności Wspólnoty z wierzytelnością powoda oraz K. K. (1),

- numer (...) z dnia 22 marca 2018r. w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów ogrzewania w lokalach mieszkalnych Wspólnoty Mieszkaniowej w części dotyczącej okresu rozliczeniowego oraz sposobu naliczania nadpłaty – w części dotyczącej zmiany § 10 ust. 5 Regulaminu.

Powód wskazał, że uchwały powyższe zostały podjęte w trybie mieszanym, tj. na zebraniu członków Wspólnoty oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów.

O podjęciu uchwały nr 7/2018 powód dowiedział się w dniu 19 kwietnia 2018r.,

w związku z doręczeniem jemu oświadczenia o potrąceniu z dnia 23 marca 2018r., zaś o uchwale numer (...) dowiedział się dnia 23 kwietnia 2018r., również po otrzymaniu (na swój wniosek) przesyłki pocztowej zawierającej ten dokument.

Powód zaznaczył, że uchwała numer (...) jest sprzeczna z art. 505 pkt 3 kc

i art. 502 kc. Wskazał, że w związku z rozliczeniem opłat Wspólnoty na centralne ogrzewanie za 2017r. przysługuje jemu wobec Wspólnoty wierzytelność w kwocie 531,61 zł. Powód podał, że Wspólnota uważa jego i K. K. (1) za

swych dłużników co do kwot w wysokości po 449,31 zł, które to wierzytelności powstały z tytułu zwrotu gminie K. kwot dodatku mieszkaniowego przyznanego powodowi za okres od 1 lipca 2013r. do 30 listopada 2013r. Powód zaznaczył, że wymieniony dodatek nie został przez niego pobrany nienależnie, przy czym nawet gdyby tak było, to ze Wspólnotą nie łączy jego żadna umowa - był on wraz z K. K. (1) członkiem zarządu Wspólnoty do dnia 8 października 2013r., a zatem mógłby odpowiadać wobec Wspólnoty wyłącznie za delikt. Powód zastrzegł, że gdyby przyjął, że wymieniona wierzytelność stanowi koszt związany z zarządzeniem Wspólnotą, to wierzytelność ta, jako dotycząca świadczenia okresowego, uległa już przedawnieniu.

Odnosząc się do drugiej z kwestionowanych uchwał powód podał, że uchwała ta wprowadza możliwość zaliczania nadpłat na poczet zadłużenia właściciela lokalu wobec Wspólnoty lub innych opłat. Powód wyjaśnił, że wpłaty na centralne ogrzewanie są dokonywane na ogrzanie własnego lokalu, stąd też nadpłaty z tego tytułu przysługują właścicielom poszczególnych lokali, a nie Wspólnocie, a zatem Wspólnota nie może rozporządzać nimi bez zgody właścicieli wszystkich lokali.

W odpowiedzi na pozew datowanej na 31 lipca 2017r. pozwana domagała się oddalenia powództwa.

Pozwana podniosła, że powód był obecny na zebraniu Wspólnoty w dniu 22 marca 2018r., na którym to podjęto uchwałę nr 11/2018, a zatem żądanie pozwu odnoszące się do tej właśnie uchwały zostało wniesione po upływie ustawowego, 6-tygodniowego terminu. Pozwana zaznaczyła, że powyższa uchwała została podjęta na zabranie większością 490/880 udziałów, a zebrane w trybie indywidualnym głosy 3 członków wspólnoty o udziale 198/880, nie miały wpływu na ważność tejże uchwały. Pozwana zaznaczyła, że wymieniona uchwała ma zapewnić prawidłowe wykonywanie zarządu wspólnotą oraz zapobiegać nieprzyznawaniu, z uwagi na ewentualne zaległości, dodatku mieszkaniowego.

Odnosząc się do drugiej z podważanych uchwał pozwana uznała, że powód zakwestionował ją w przepisowym terminie, przy czym uczynił to bezzasadnie. Pozwana nakreśliła „zarys współpracy między stronami”, w ramach którego podała, że powód w okresie od 11 kwietnia 2012r. do 8 października 2013r. pełnił wraz z K. K. (1) funkcję członka zarządu i wtedy też miał on złożyć nieprawdziwe deklaracje odnośnie braku zaległości w opłatach, co stanowiło przesłankę przyznania dodatku mieszkaniowego na podstawie przepisu art. 7 ust. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych. Z tego też powodu uznano, że powód odpowiada karnie na podstawie przepisu art. 7 ust. 2a ww. ustawy w zw. a art. 278 § 3 kk i 233 kk. Powołany w dniu 8 października 2013r. nowy Zarząd Wspólnoty powiadomił Urząd Gminy K. o zaległościach powoda w uiszczaniu opłat za wywóz odpadów komunalnych pismem z dnia 27 listopada 2013r. W dniu 14 września 2017r. Wójt Gminy K. wydał decyzję, mocą której pozwana zobowiązana została do zwrotu kwoty 898,61 zł w terminie do dnia 17 listopada 2017r., którą to należność uiszczono 14 listopada 2017r. Zdaniem pozwanej, dzień wydania określonej wyżej decyzji winien być uznany za datę zdarzenia wywołującego szkodę, stanowiącego początek biegu terminu przedawnienia roszczenia służącego pozwanej przeciw powodowi, stąd też wywodzić należy, że roszczenie to nie było przedawnione w dacie dokonanego potrącenia. Pozwana zaznaczyła, że powód ponosi odpowiedzialność za wymienione wyżej zobowiązanie nie tylko w ramach reżimu deliktowego, ale i ex contractu, solidarnie z osobą, która wraz z nim pełniła funkcję członka zarządu wspólnoty. Pozwana wskazywała, że na powodzie, ciążyła odpowiedzialność organizacyjna, cywilna i karna.

Na rozprawie w dniu 11 grudnia 2018r. strony podtrzymały prezentowane dotychczas stanowisko.

### **Sąd ustalił co następuje:**

Powód A. C. jest współwłaścicielem we wspólności ustawowej małżeńskiej wraz z żoną – I. C. lokalu nr (...), znajdującego się w nieruchomości położonej przy ul. (...) w K.. Udział powoda i jego żony w części wspólnej nieruchomości wynosi 33/880.

/okoliczności bezsporne, lista obecności – k. 70/

W dniu 12.02.2016r. pozwana wspólnota mieszkaniowa podjęła Uchwałę nr 1/2016 na mocy której zatwierdzono Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania. § 3 ust 1 pkt 4 regulaminu stanowi: „okres rozliczeniowy- okres między 1 kwietnia a 31 marca roku następnego”. Natomiast § 10 ust 5 brzmi: „ nadpłatę wynikającą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania Wspólnota zaliczy na poczet zadłużenia właściciela lokalu wobec Wspólnoty lub na poczet kolejnych opłat miesięcznych opłat w pozycji centralne ogrzewanie”.

/ d: regulamin kk 92-93/

Właściciele lokali mieszczących się w budynku przy ul. (...) w K. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. W okresie od dnia 11 kwietnia 2012r. do dnia 8 października 2013r. powód wraz z K. K. (1) pełnili funkcję członków Zarządu Wspólnoty ww. nieruchomości. Pozwana Wspólnota jest obecnie reprezentowana przez dwóch członków zarządu – W. C. oraz H. M..

/D: okoliczności bezsporne, wezwanie z dnia 9 stycznia 2018r. – k. 26, zeznania powoda – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 11 grudnia 2018r. – od 00.10.54, wezwanie do zapłaty z dnia 26 września 2017r. – k. 24/

Powód był beneficjentem dodatku mieszkaniowego, przyznanego przez Wójta Gminy K., który to dodatek wypłacany był do rąk Wspólnoty.

/D: decyzja SKO z dnia 23 sierpnia 2017r. – k. 58v-59, zeznania powoda– protokół elektroniczny rozprawy z dnia 11 grudnia 2018r. – od 00.29.00/

W 2013r., w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 25 stycznia 2013 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (dalej upcg), zmieniły się zasady dotyczące gospodarowania odpadami komunalnymi.

W dniu 8 lipca 2013r., wobec niezłożenia przez Zarząd pozwanej Wspólnoty deklaracji dotyczącej ilości osób pozostających w gospodarstwach domowych poszczególnych lokali wchodzących w skład (...), Wójt Gminy K. wydał decyzję, którą określił pozwanej Wspólnotcie wysokość miesięcznej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Od decyzji tej odwołała się pozwana Wspólnota (reprezentowana wówczas m.in. przez powoda), podnosząc, że do złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami, o której mowa art. 6m upcg, nie jest uprawniony Zarząd Wspólnoty, a winni to uczynić właściciele poszczególnych lokali.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze (dalej SKO) w T., decyzją z dnia 29 sierpnia 2013r. utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję. Pozwana wniosła skargę na decyzję SKO w T., którą to skargę Wojewódzki Sąd Administracyjny w B., wyrokiem z dnia 10 grudnia 2013r., wydanym pod sygnaturą I SA/Bd 872/13, oddalił.

W treści uzasadnienia wymienionego wyroku podano, że zgodnie treścią ust. 3 art. 2 upcg obowiązek złożenia stosownej deklaracji spoczywa na osobach sprawujących zarząd nieruchomością wspólną lub właścicielach lokali, ale na tych ostatnich tylko wówczas, gdy zarząd wspólnoty nie został wybrany.

/D: wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 10 grudnia 2013r. – k. 60-63, zeznania powoda złożone na rozprawie w dniu 11 grudnia 2018r. od 00.10.54/

W tym czasie kilku członków pozwanej Wspólnoty podpisało indywidualne umowy na odbiór odpadów komunalnych z podmiotem o nazwie (...). Osoby te dokonywały opłat za świadczone w tym zakresie usługi bezpośrednio swemu kontrahentowi. Powód także uiszczał należności za wywóz śmieci, przy czym czynił to nie do rąk usługodawcy, a na rzecz Gminy K.. Kwota wpłacana przez powoda przez 4 miesiące nienależnie na rachunek Gminy została jemu zwrócona.

/D: zeznania H. M. – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 11 grudnia 2018r. – od. 00.51.25, zeznania powoda – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 11.12.2018r. od 00.48.00/

W dniu 27 listopada 2013r. pozwana Wspólnota powiadomiła Urząd Gminy w K. o istnieniu po stronie powoda zaległości w ponoszeniu opłat za wywóz odpadów komunalnych.

/D: decyzja z dnia 14 września 2018r., zeznania powoda – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 11.12.2018r. od 00.14.00/

Decyzją z dnia 29 listopada 2013r. (nr 87-2/13) Wójt Gminy K. wstrzymał wypłatę dodatku mieszkaniowego przyznanego powodowi. Decyzję tę powód zakwestionował, inicjując postępowanie przed SKO, a następnie postępowanie sędowo-administracyjne przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w B.. Wynik obu tych postępowań był dla powoda negatywny.

/D: decyzja SKO z dnia 23 sierpnia 2018r. – k. 57, 59/

Od 22 listopada 2016r. pozwana Wspólnota zarządzana jest przez (...) Sp. z o.o. w W. (dalej (...) Sp. z o.o.), której reprezentantem jest M. Ś..

/D: wezwanie do wydania dokumentów z dnia 7 grudnia 2016r. – k. 71)

W dniu 30 marca 2017r. sekretarz Gminy K., działając z upoważnienia Wójta tej Gminy, wydał decyzję RG. 824.87.1.2017, mocą której stwierdził wygaśnięcie decyzji w sprawie przyznania dodatku mieszkaniowego powodowi za okres od 1 lipca do 30 listopada 2013r. oraz zobowiązał pozwaną Wspólnotę do zwrotu dodatku mieszkaniowego w kwocie 898,61 zł przekazanego pozwanej nienależnie. Wymienioną kwotę należało zwrócić w terminie 60 dni od dnia otrzymania przez Wspólnotę opisanej decyzji.

/D: decyzja RG. 824.87.1.2017 z dnia 30 marca 2017r.- k. 55/

Pozwana odwołała się od wymienionej decyzji wskazując, że osobą, która winna być zobowiązana do zwrotu wypłaconego dodatku mieszkaniowego jest powód, który z tego dodatku skorzystał.

W dniu 23 sierpnia 2017r. SKO w T., w sprawie o sygnaturze SKO-81-10/17, po rozpatrzeniu odwołania pozwanej od opisanej wyżej decyzji, uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania przez organ pierwszej instancji, uznawszy, że na podstawie akt sprawy nie można zweryfikować, czy prawidłowo ustalono wysokość kwoty, którą pozwana Wspólnota winna zwrócić. W treści uzasadnienia decyzji podano m. in., powołując się na treść przepisu art. 8 ust 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, że obowiązek zwrócenia wypłaconego dodatku mieszkaniowego spoczywa na pobierającej go pozwanej, nie zaś na osobie, której przyznano świadczenie.

/D: decyzja SO z dnia 23 sierpnia 2017r. – k. 57/

Na mocy decyzji Wójta Gminy K. z dnia 14 września 2017r. pozwana Wspólnota została zobowiązana do zwrotu nienależnie przekazanego dodatku mieszkaniowego za okres od 1 lipca 2013r. do dnia 30 listopada 2013r. w kwocie 898,61 zł, w terminie 60 dni od daty otrzymania decyzji.

/D: decyzja wójta Gminy K. z dnia 14 września 2017r. – k. 25, 56/

Pismem z dnia 26 września 2017r. powód i I. C. zostali wezwani przez (...) Sp. z o.o. do wpłacenia kwoty 898,61 zł, wynikającej z decyzji Wójta gminy K. z dnia 14 września 2017r., na rachunek bankowy Wspólnoty w terminie do 15 listopada 2017r., tytułem zwrotu dodatku mieszkaniowego. W treści pisma zastrzeżono, że nieuiszczenie wskazanej kwoty w określonym terminie będzie skutkowało skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego. Do pisma załączono wymienioną decyzję.

/ D: wezwanie do zapłaty z dnia 26 września 2017r. – k. 24/

W dniu 14 listopada 2017r. pozwana uiściła należność, wynikającą z ostatnio wymienionej decyzji, na rachunek bankowy Gminy K..

/D: potwierdzenie przelewu – k. 72/

Pismem z dnia 22 listopada 2017r., skierowanym do pozwanej Wspólnoty, powód wskazał, że roszczenie, do zaspokojenia którego jest wzywany, uległo przedawnieniu.

/D: wezwanie do zapłaty z dnia 9 stycznia 2018r. – k. 26/

W dniu 30 listopada 2017r. pozwana złożyła w Prokuraturze Rejonowej w W. zawiadomienie o popełnieniu na jej szkodę przez powoda oraz K. K. (1) przestępstwa z art. 271 § 3 kk w zw. z art. 233 kk. Zgłoszone przestępstwo polegać miało na poświadczeniu nieprawdy odnośnie przesłanek do przyznania dodatku mieszkaniowego na rzecz powoda.

/D: zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa z dnia 28 listopada 2017r. – k. 64/

Pismem z dnia 9 stycznia 2018r. powód został powtórnie wezwany, wspólnie z K. K. (1), do uiszczenia na rzecz Wspólnoty kwoty 898,61 zł. W treści pisma zastrzeżono, że powód i K. K. są odpowiedzialni za dług solidarnie.

/D: wezwanie do zapłaty z dnia 9 stycznia 2018r. – k. 26/

W 2018r. powodowi przysługiwał zwrot nadpłaty za c.o. za poprzedni sezon grzewczy w wysokości 531,61 zł.

/D: okoliczność bezsporna, oświadczeniu o potrąceniu – k. 23 /

Dnia 22 marca 2018r. odbyło się zebranie członków pozwanej Wspólnoty. Informacja o planowanym zebraniu została wcześniej umieszczona na klatce schodowej budynku przy ul. (...). Powód brał udział w zebraniu.

/D: protokół z zebrania Wspólnoty z dnia 22 marca 2018r. – k. 18, zeznania członka zarządu pozwanej W. C. z dnia 11 grudnia 2018r. – od 01.01.37, lista obecności – k. 70/

Zebranie było nagrywane. O. je Prezes RW TBS – M. Ś., który odczytał porządek obrad, na które składały się miały:

1. Otwarcie, wybór przewodniczącego zebrania i protokolanta oraz stwierdzenie prawidłowości zwołania zebrania i ocena zdolności do podejmowania decyzji;
2. Przyjęcie porządku obrad;
3. Sprawozdania zarządu wspólnoty za 2017 rok;
4. Podjęcie uchwał w sprawach: zatwierdzenia ww. sprawozdania; udzielenia absolutorium zarządowi; zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego na rok 2018, ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządzania częścią wspólną oraz wpłat na fundusz napraw i remontów; przyjęcia nowego planu kont; uzyskania zezwolenia na usunięcie 20 drzew;
5. Zajęcie stanowiska w sprawie zadłużenia właścicieli;
6. Wolne wnioski i zakończenie zebrania.

Po sprawdzeniu listy obecności ustalono, że na zebraniu stawili się właściciele 11 spośród 20 wykupionych lokali, których łączny udział wyniósł 526/880.

Żaden z uczestników nie kwestionował prawidłowości zwołania zebrania, przy czym powód podniósł, że do zaproszenia na zebranie nie dołączono projektów uchwał i sprawozdania.

Na przewodniczącego zebrania wybrano M. Ś., zaś protokolantem została M. C.. Na skutek sugestii przewodniczącego zmieniony został porządek obrad i rozpoczęto je od punktu 5. oraz wolnych wniosków.

W pierwszej kolejności uczestnicy zebrania głosowali na projektami uchwały numer 8 (dotyczącej umocowania Zarządu Wspólnoty do skierowania pozwu w przedmiocie sprzedaży w drodze licytacji lokalu numer (...) stanowiącego własność A. K.) oraz uchwały numer 9 (dotyczącej umocowania Zarządu Wspólnoty do skierowania analogicznego pozwu w sprawie lokalu numer (...), stanowiącego własność J. S.). Uchwały powyższe nie zostały podjęte wobec jednogłośnego wstrzymania się od głosowania wszystkich uczestników zebrania.

Następnie przystąpiono do podjęcia uchwały numer (...) w sprawie zmiany w Regulaminie rozliczenia centralnego ogrzewania (dalej c.o.) i w Regulaminie Wspólnoty Mieszkaniowej. Radca prawny B. B. (1) poinformowała uczestników zebrania, że proponowane zmiany w regulaminach mają umożliwić księgowanie nadpłaty zaliczek powstałych w wyniku rozliczenia c.o. „na pozostałe zaliczki, na których występuje niedopłata”.

Członkowie pozwanej Wspólnoty uchwalili zmianę treści § 3 ust. 1 pkt 4 Regulaminu w ten sposób, że uchylono w całości dotychczasową treść tego punktu, zastępując go sformułowaniem: „Okres rozliczeniowy – okres od początku stycznia do końca grudnia danego roku.”, a nadto dotychczasową treść ustępu 5 § 10 Regulaminu, zastąpili sformułowaniem o treści: „Nadpłatę wynikającą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania Wspólnota zaliczy na poczet zadłużenia właściciela lokalu wobec Wspólnoty lub na poczet kolejnych miesięcznych opłat”.

Za przyjęciem uchwały nr 11/2018 na zebraniu zagłosowało 9 uprawnionych, posiadających łącznie udział wynoszący 490/880, zaś 3 kolejne osoby (których udział wynosił łącznie 198/880) zagłosowały za podjęciem uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów po zebraniu. Żadna z uprawnionych osób nie sprzeciwiła się uchwaleniu wskazanych zmian Regulaminu, zaś 2 osoby, w tym powód, których łączny udział wynosił 36/880, wstrzymały się od podjęcia uchwały.

/D: uchwała nr 11/2018 – k. 11, zeznania H. M. – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 11 grudnia 2018r. – od. 00.36.58, zeznania W. C. – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 11 grudnia 2018r. – od 01.05.00, zeznania powoda – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 11 grudnia 2018r. – od 00.29.00 /

Na zebraniu podjęto uchwałę w przedmiocie zmiany pkt 2 § 18 Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej, przyjmując, że opłaty należy wносить do ostatniego dnia każdego miesiąca.

W dalszej kolejności pod obrady zebranych członków Wspólnoty trafiła sprawa związana z wydaniem przez Wójta Gminy K. decyzji, na mocy której pozwana Wspólnota została zobowiązana do zwrotu kwoty 898,61 zł z tytułu dodatku mieszkaniowego, który miał pobrać nienależnie powód, a której wykonanie spowodowało szkodę w majątku Wspólnoty.

B. B. poinformowała zebranych, że szkodę tę można naprawić, dokonując potrącenia wierzytelności Wspólnoty z wierzytelnościami służącymi powodowi i K. K. (1) w związku z rozliczeniem c.o.

Wymieniona radca prawny przedstawiła zebranych projekt uchwały nr 7/2018, który dotyczył potrącenia ww. wierzytelności, informując, że uchwała ta nie była objęta porządkiem obrad, w związku z czym należy ją traktować jako podejmowaną w trybie obiegowym.

Uchwała nr 7/2018 została podjęta przez właścicieli lokali położonych w nieruchomości znajdującej się przy ul. (...) w K., w ramach indywidualnego zbierania głosów, poza porządkiem zebrania Wspólnoty. Na podstawie tejże uchwały

przyjęto, że zarząd Wspólnoty dokona potrącenia wierzytelności, która miała wynikać z wykonania decyzji Wójta Gminy K. z dnia 14 września 2017r. z ww. wierzytelnościami powoda oraz K. K. (1).

Za podjęciem tej uchwały głosowało 11 uprawnionych, posiadających łącznie udział wynoszący 620/880, przeciwna podjęciu uchwały była jedna osoba, której udział wynosił 68/880, nikt nie wstrzymał się od podjęcia uchwały.

/D: uchwała nr 7/2018 – k. 10, protokół z zebrania Wspólnoty z dnia 22 marca 2018r. – k. 18-23, zeznania świadka H. M. – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 11 grudnia 2018r. – od. 00.36.58, zeznania W. C. – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 11 grudnia 2018r. – od 01.05.00/

Pismem z dnia 23 marca 2018r. zarząd pozwanej Wspólnoty, w wykonaniu uchwały nr 7/2018, złożył powodowi oświadczenie o potrąceniu wierzytelności

w kwocie 449,31 zł, z wierzytelnością przysługującą powodowi, z tytułu nadpłaty zaliczki na centralne ogrzewanie. Po dokonaniu potrącenia nadpłata na rachunku powoda wyniosła 82,30 zł.

Wymienione pismo zostało powodowi doręczone wraz z uchwałą nr 7/2018

w dniu 19 kwietnia 2018r., skierowane doń pismo odebrała teściowa powoda. Wtedy też powód dowiedział się o podjęciu wymienionej uchwały.

/D: oświadczenie o potrąceniu wierzytelności – k. 9, zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 14-15, wiadomość e-mail – k. 69, zeznania powoda – protokół elektroniczny z dnia 11 grudnia 2018r. – od 00.10.54/

W dniu 27 marca 2018r. do (...) Sp. z o.o. wpłynęło pismo, którym powód domagał się doręczenia jemu w terminie 7 dni dokumentów dotyczących zebrania członków Wspólnoty z dnia 22 marca 2018r., tj.: uchwał, które zostały podjęte na tym zebraniu i po nim wraz z listami głosowania; protokołu z tego zebrania wraz

z zarejestrowanym zapisem dźwięku, sprawozdania finansowego za 2017r., protokołu zebrania członków Wspólnoty z 2017r., listy obecności właścicieli lokali, którzy uczestniczyli w zebraniu wspólnoty w dniu 22 marca 2018r. oraz listy imiennej osób, które uczestniczyły w zebraniu Wspólnoty z ramienia (...) Sp. z o.o.

/D: pismo powoda – k. 68/

Wraz z pismem z dnia 5 kwietnia 2018r. (L.dz. RW TBS (...)) spółka (...) Spółka z o.o. przekazała powodowi: kopie uchwał od nr 1 do 7 oraz od nr 10 do 11, podjętych zarówno na zebraniu Wspólnoty w dniu 22 marca 2018r., jak i w drodze indywidualnego zbierania głosów oraz kopię protokołu z zebrania Wspólnoty z dnia 22 marca 2018r. bez nagrania, kopię sprawozdania finansowego za 2017r., kopię listy obecności na zebraniu z dnia 22 marca 2018r. oraz kopię protokołu zebrania Wspólnot z dnia 28 marca 2017r.

Wskazane wyżej pismo wraz z załącznikami doręczono powodowi, za pośrednictwem operatora pocztowego, dnia 23 kwietnia 2018r.

/D: pismo z dnia 5 kwietnia 2018r. – k. 12-13, zwrotne poświadczenie odbioru – k. 16-17/

W chwili obecnej członkowie wspólnoty uiszczają ryczałt na poczet należności na koszty c.o. z tytułu ogrzewania lokali i części wspólnych budynku, które podlegają rozliczeniu raz na rok.

/D: zeznania powoda złożone na rozprawie w dniu 11 grudnia 2018r. od 00.25.00/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Podstawę rozstrzygnięcia sądu stanowiły zebrane w aktach sprawy dokumenty, których wiarygodności nie kwestionowała żadna ze stron oraz zeznania powoda i częściowo członków zarządu pozwanej.

Stwierdzić należało, że spór stron ograniczał się do zagadnień prawnych.

Na wstępie rozważań należy wskazać, że ustawodawca w art. 25 ust. 1a Ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali nie przewidział rozpoczęcia biegu 6-tygodniowego terminu dla uchwał podejmowanych w trybie mieszanym, czyli głosów oddanych częściowo na zebraniu a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Sąd podziela pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku dnia 14 lutego 2017r., sygn.. I ACa 1289/16, że mamy do czynienia z luką w prawie, która powinna być usunięta w drodze analogii. Podobnie jak w przypadku uchwał podejmowanych w trybie indywidualnego zbierania głosów termin do wniesienia powództwa powinien w tym przypadku biec od dnia powiadomienia na piśmie członków wspólnoty mieszkaniowej o treści podjętej uchwały. Uchwała w trybie mieszanym podjęta zostaje z chwilą uzyskania wymaganej większości głosów (udziałów). Obowiązek powiadomienia na piśmie o treści takiej uchwały dotyczy wszystkich właścicieli lokali, również tych, którzy głosowali na zebraniu jak i tych, którzy nie uczestniczyli w głosowaniu W konsekwencji należy uznać, że termin 6 tygodni biegnie indywidualnie dla każdego właściciela lokalu.( vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 14 lutego 2017r., sygn.. I ACa 1289/16).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd uznał pozew za wniesiony z zachowaniem 6-tygodniowego terminu, o którym mowa w 25 ust. 1 a Ustawy o własności lokali. Z poczynionych ustaleń wynika, że uchwała nr 7/2018 została podjęta w ramach indywidualnego zbierania głosów, zaś uchwałę nr 11/2018 podjęto w tzw. trybie mieszanym, tj. głosowania częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. O treści tychże uchwał powód został zawiadomiony na piśmie w dniach odpowiednio 19 kwietnia 2018r. oraz 23 kwietnia 2018r., co oznacza, że powód dochował terminu do ich zaskarżenia wynikającego z wyżej cytowanego przepisu.

Żądania powoda oparte są o treść przepisu art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. O własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), z którego wynika, że 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.

W tym miejscu wyjaśnienia wymaga, że wspólnota mieszkaniowa, czyli ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, ma tylko tyle praw w zakresie decydowania o wspólnej nieruchomości oraz świadczeniach poszczególnych właścicieli lokali, ile przewiduje to prawo. Podejmuje ona decyzje w formie uchwał, ale tylko w granicach wyznaczonych prawem, a w szczególności ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Określa ona precyzyjnie prawa i obowiązki członków wspólnoty i zakres zarządu nieruchomością wspólną i tylko w zakresie określonym przepisami tej ustawy wspólnota może podejmować uchwały wiążące wszystkich jej członków.

Zgodnie z nimi, obowiązkiem właściciela lokalu jest pokrywanie dwojakiego rodzaju wydatków.

Pierwsze - to koszty zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się głównie wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne o ile nie są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 ustawy). Na pokrycie powyższych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat (art. 15 ustawy), których wysokość ustala w formie uchwały wspólnota (art. 22 ust. 1 pkt 3 ustawy). Środki uiszczone na tej podstawie mogą być przeznaczone tylko na zarząd nieruchomością wspólną, a gdy po ich rozliczeniu na koniec roku obrachunkowego okaże się, że wpłaty były wyższe niż wydatki, powstała nadwyżkę, wspólnota może przeznaczyć na powiększenie funduszu remontowego lub inny cel związany z zarządem nieruchomością wspólną.

Drugi rodzaj wydatków ponoszony przez właścicieli - to wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu (art. 13ust. 1 ustawy), tj. koszty zużytej przez właściciela energii ciepłej oraz wody, wywóz nieczystości. Zarząd wspólnoty w zakresie dostawy energii ciepłej i wody do poszczególnych lokali występuje praktycznie jedynie jako pośrednik



między dostawcami a odbiorcami - czyli właścicielami lokali. Zawiera umowy na dostawę i rozlicza się z dostawcami, a środki na ten cel otrzymuje od właścicieli lokali. Płacą oni z reguły za zużytą wodę według wskazań wodomierzy lub ryczałtu (gdy nie mają wodomierzy) i zaliczek na centralne ogrzewanie, które rozliczane są po zakończeniu sezonu grzewczego. Pieniądze wpłacane na powyższe opłaty nie stają się środkami wspólnoty.

Ze środków tych wspólnota ma obowiązek rozliczyć się, tj. po zakończeniu roku obrachunkowego winna wskazać ile wyniosły rzeczywiste wydatki na utrzymanie każdego lokalu (c.o., woda, wywóz śmieci, itp.), jaką kwotę na ten cel wpłacił każdy z właścicieli i w przypadku gdy jego wpłata przewyższa wydatki, różnica winna mu być zwrócona lub zaliczona na poczet przyszłych wydatków na ten sam cel.

Istota sporu sprowadza się do tego, czy wbrew powyższej zasadzie, wspólnota mogła postanowić, jak to uczyniła uchwałą nr 11/2018, że nadwyżka jaką posiadają właściciele lokali z tytułu wpłat na c.o., może zostać przesunięta na poczet zadłużenia właściciela lokalu wobec Wspólnoty. Zdaniem Sądu odpowiedź na tak zadane pytanie winna być przecząca. Zaliczenie nadpłaty z tytułu rozliczenia kosztów co na inny cel nie związany z ogrzewaniem lokalu w istotny sposób narusza interesy właściciela lokalu oraz jest sprzeczna z treścią przepisu art. 13 ust 1 Ustawy o własności lokali.

Jeśli zaś chodzi o tę część uchwały nr 11/2018, która dotyczyła określenia okresu rozliczeniowego tj. § 3 ust 1 pkt 4 regulaminu rozliczania c.o., to w ocenie Sądu jako nieprecyzyjna, a zatem naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i jednocześnie interesy powoda, również nie mogła się ostać. Należy podkreślić, że nie określenie daty dziennej stwarza stan niepewności co do faktycznego okresu rozliczeniowego.

Kierując się powyższymi ustaleniami i rozważaniami Sąd orzekł jak w pkt II wyroku na mocy art. 25 ust 1 Ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali.

Jeśli zaś chodzi o uchwałę nr 7/11 to na wstępie należy wskazać, że zgodnie z treścią art. 499 k.c. potrącenia dokonuje się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. Skuteczność potrącenia uzależniona była od spełnienia wszystkich przesłanek o których mowa w art. 498 k.c. Pierwszą z nich jest wzajemny charakter wierzytelności, co oznacza, że strony postępowania muszą być względem siebie jednocześnie dłużnikiem oraz wierzycielem, przy czym wzajemne wierzytelności wynikać mogą z różnych podstaw prawnych. Dłużnik powinien swoją wierzytelność przedstawić do potrącenia temu wierzycielowi solidarnemu, który jest zarazem jego dłużnikiem wzajemnym (art. 367§1 k.c.). Z poczynionych ustaleń wynika, że pozwana wspólnota wierzytelność przedstawioną do potrącenia wywodziła z czynu niedozwolonego, którego miał się ich zdaniem dopuścić powód, jako członek zarządu, a zatem była to wierzytelność, która ewentualnie przysługiwałaby wspólnocie wobec powoda. Pozwana zaznaczyła, że powód ponosi odpowiedzialność za wymienione wyżej zobowiązanie nie tylko w ramach reżimu deliktowego, ale i ex contractu, solidarnie z osobą, która wraz z nim pełniła funkcję członka zarządu wspólnoty. Pozwana wskazywała, że na powodzie, ciążyła odpowiedzialność organizacyjna, cywilna i karna.

Wierzytelność z tytułu nadpłaty zaliczek na poczet centralnego ogrzewania jest wierzytelnością, która przysługuje łącznie – powodowi i jego żonie, jako pozostającym we wspólności ustawowej małżeńskiej. Natomiast wierzytelność przedstawiona do potrącenia, jak wynika z poczynionych ustaleń przysługuje ewentualnie przeciwko byłym członkom zarządu. Zatem nie nadaje się do potrącenia gdyż nie został spełniony warunek wzajemności wierzytelności przedstawionych do potrącenia.

Zatem wobec tego, że zaskarżona uchwała była sprzeczna z prawem, tj. z przepisem art. 498§1 k.c. podlegała ona uchyleniu. Kierując się powyższymi ustaleniami i rozważaniami Sąd orzekł jak w pkt I wyroku na mocy art. 25 ust 1 Ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali.

Zbędne było odnoszenie się do podniesionego zarzutu przedawnienia.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach był przepis art. 98§1 i 2 k.p.c. Sąd uznał, że złożenie przez pełnomocnika powoda zestawienie kosztów (karta 82) odpowiada prawu. Na zasądzone koszty złożyły się: poniesione przez powoda wydatki

w postaci opłaty od pozwu – 200zł x 2 , koszty zastępstwa procesowego, zgodnie z § 8 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015.r w s prawie opłat za czynności radców prawnych, tj. kwota 360 zł. oraz koszty dojazdu powoda i jego pełnomocnika.