

Sygn. akt: I C 551/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2010 r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Joanna Kraśnik - Mazurek
Protokolant	st. sekr. sąd. Magdalena Zwierzyńska

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2010 r. w Siedlcach

sprawy z powództwa **J. J.**

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

o stwierdzenie nieważności uchwały

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powoda J. J. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w M. kwotę 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

S..akt.IC 551/10

UZASADNIENIE

Pozwem, który wpłynął do Sądu z dnia 30 kwietnia 2010r. J. J. wnosił o stwierdzenie nieważności uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej w M. przy ul. (...) podjętej w dniu 25 lutego 2009r. Zdaniem powoda uchwała została podjęta z naruszeniem przepisów ustawy o własności lokali oraz naraża jego na uszczerbek finansowy. W uzasadnieniu podał, iż podjęta uchwała przenosi koszty utrzymania i eksploatacji wind zainstalowanych w budynku na właścicieli lokali mieszkalnych położonych w dwóch klatkach schodowych z pięciu znajdujących się ogółem w budynku. Zdaniem powoda naruszyło to art.14 ustawy o własności lokali.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w M. przy ul. (...) wnosila o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Wspólnota mieszkaniowa przy ulicy (...) w M. składa się z pięciu klatek schodowych, w których tylko w dwóch znajdują się windy. Powód mieszka w klatce schodowej z windą. W okresie od 05 grudnia 2009r. do 25 lutego 2010r. właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej w M. przy ulicy (...) podjęli uchwałę w trybie indywidualnego zbierania głosów w sprawie finansowania utrzymania wind. Stwierdziła ona, że koszty utrzymania /konserwacja, naprawy bieżące, dozór techniczny, koszt linii telefonicznych do łączności awaryjnych i modernizacji/ wind będą obciążać wyłącznie właścicieli lokali zlokalizowanych na klatkach schodowych wyposażonych w windy. Na poczet kosztów utrzymania

wind właściciele lokali zlokalizowanych na klatkach schodowych wyposażonych w windy wpłacać mieli miesięcznie zaliczki w wysokości 1/12 przewidywanych rocznych kosztów utrzymania. Za przyjęciem uchwały głosowało (...) udziałów, to jest 51,94%, (...) to jest 17,03 % było przeciw, (...), to jest 0,69% wstrzymało się od głosu. Powód głosował przeciwko przyjęciu uchwały.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie uchwały/k.5/, zeznań powoda J. J./k.40v.-41/ i pozwanego J. P./k.41/.

Stan faktyczny sprawy jest bezsporny. Sąd w całości obdarzył wiarą zeznania stron. Nie były przez nikogo kwestionowane.

Sąd zważył co następuje.

Zgodnie z treścią z art. 14. ust.2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.00.80.903 z póź. zm.) na koszty zarządu nieruchomością wspólną które obciążają właścicieli lokali – każdego w odpowiedniej ułamkowej części składają się w między innymi opłaty za windę. Artykuł ten informuje, że jeśli w związku z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymywaniem tej nieruchomości wymienione koszty wystąpią, to należy je zaliczyć do kosztów zarządu tą nieruchomością, obciążających wszystkich właścicieli lokali. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 ustawy. Z art. 13 ust. 1 wynika obowiązek właścicieli lokali ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali, poprzez m.in. uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zdaniem Sądu nie oznacza konieczności określenia skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich wysokości. Artykuł 12 ust. 2 cyt. ustawy stanowi, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów. Przepis ten, nie może być rozumiany jako podstawa do określenia w sposób jednakowy wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w tym znaczeniu, że zaliczki te mają być ustalone w jednakowej dla wszystkich wysokości, a więc w oderwaniu od faktycznych wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych kategorii lokali. Skoro część tylko lokali posiada windy w związku czym wymagane jest wykonywanie pewnych prac na rzecz funkcjonowania tych urządzeń to przesądza to o możliwości odpowiedniego zróżnicowania w uchwale wysokości zaliczki na ten cel przeznaczonej na właścicieli tych lokali korzystających z tych urządzeń. Zdaniem Sądu fakt obciążenia właścicieli lokali posiadających windy jej kosztami nie świadczy o tym, że uchwała jest niezgodna z przepisami prawa.

O kosztach postępowania orzekł zgodnie treścią art.98k.p.c. Opłaty sądowe ustalił na podstawie art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. ustawy o kosztach sądowych, zaś wynagrodzenie pełnomocnikowi pozwanego przyznał na podstawie §11 ust 1pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Mając powyższe na uwadze i z mocy powołanych wyżej przepisów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.