

**Sygn. akt I C 1466/11**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Ewelina Kiałka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 lutego 2013 r. we W.

sprawy z powództwa P. F.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...)

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) z dnia 09 października 2011 r;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 380 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt I C 1466/11**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 listopada 2011 roku, skierowanym ostatecznie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) (pismo przygotowawcze z dnia 22 grudnia 2011 roku, k. 14), powód P. F. domagał się uchylenia uchwały numer (...) podjętej 09 października 2011 roku przez właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w sprawie kosztów poniesionych na remont przewodu kominowego numer 25, 26 i 27. Powód wniósł także o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania powód podał, że jest współwłaścicielem lokalu numer (...) przy ul. (...) we W.. W nieruchomości położonych jest 5 lokali mieszkalnych, stanowiących odrębną własność, natomiast pozostałe są własnością Gminy W.. 04 czerwca 2011 roku zostało przeprowadzone głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałą numer (...) roku. Właściciele lokali jednomyślnie wyrazili zgodę na wspólne poniesienie kosztów wykonania prac remontowych – uszczelnienia trzech przewodów kominowych - dymowych i usunięcia sadzy szklistej z przewodu numer 27, według powierzchni zajmowanych lokali. Następnie powód otrzymał pismo, w którym przypadający na niego koszt remontu określono na kwotę 862,74 zł. 09 października 2011 roku przeprowadzone zostało w trybie indywidualnego zbierania głosów głosowanie na uchwałę numer (...) w sprawie poniesienia kosztów remontu przewodów kominowych numer 25, 26, 27 na podstawie decyzji (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego numer (...) przez właściciela lokalu numer (...) przy ul. (...). Koszt wynosił 9.033,92 zł. Za podjęciem uchwały głosowało czworo spośród sześciu uprawnionych do głosowania właścicieli lokali, powód sprzeciwił się jej podjęciu. 14 stycznia 2012 roku powód otrzymał notę korygującą, zgodnie z którą w związku z powyższą uchwałą został obciążony całością kosztów remontu przewodów kominowych. Powód podał, że zaskarżona uchwała numer (...) stoi w sprzeczności z wcześniej podjętą uchwałą numer (...) z 04 czerwca 2011 roku, która nie została uchylona. Udział powoda w nieruchomości wspólnej wynosi 9,76%, więc przypadający na niego stosownie do udziału koszt remontu to 862,74

zł (kwotę tę uiszczył). Zdaniem powoda zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, bowiem obowiązek utrzymania nieruchomości wspólnej ciąży na wszystkich właścicielach lokali w stosunku do przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od udzielonego pełnomocnictwa.

Pozwany zarzucił, że po podjęciu uchwały z 04 czerwca 2011 roku i prac remontowych nakazanych decyzją numer (...) (...)Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W.okazało się, że zły stan przewodów kominowych wynika z faktu, iż powód samowolnie z naruszeniem przepisów prawa budowlanego wykonał w swoim lokalu kominiek, który przyłączył do jednego z przewodów. Z uzasadnienia decyzji wynika niezbicie, że uszkodzenia w przewodach kominowych numer 25, 26 i 27 są bezpośrednią konsekwencją korzystania z nich przez powoda w sposób samowolny, w związku z czym członkowie wspólnoty mieszkaniowej domagali się od zarządcy wspólnoty podjęcia działań nakazujących zwrot kosztów remontu powodowi i jego żonie. W efekcie podjęta została zaskarżona uchwała. Pozwany zarzucił, że przepisy normujące udział właścicieli lokali w kosztach zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie, gdy właściciele lokali korzystają ze swojego prawa własności z poszanowaniem praw własności pozostałych właścicieli. Skoro powód swym zachowaniem naruszył zasady wynikające z art. 13 ustawy o własności lokali i doprowadził do powstania szkód w części wspólnej nieruchomości, powinien ponieść wszelkie koszty z tego tytułu, a nie przerzucać tego obowiązku na wspólnotę.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód P. F. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego we W. przy ul. (...). Poza powodem Wspólnotę Mieszkaniową w tym budynku tworzy czworo innych właścicieli wyodrębnionych lokali oraz Gmina W. jako właściciel lokali niewyodrębnionych. Łączna liczba lokali w budynku przy ul. (...) jest większa niż siedem.

(okoliczności bezsporne)

14 października 2010 roku (...)Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W.wydał decyzję numer (...), w której nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W.przy ul. (...)usunięcie w terminie czterech miesięcy nieprawidłowości w stanie technicznym przewodów kominowych oznaczonych numerami 25, 26 i 27 oraz zakazał użytkowania przewodu kominowego numer 27, do którego podłączony jest kominiek stałopalny z zamkniętą komorą spalania w lokalu mieszkalnym numer (...)niezwłocznie po doręczeniu decyzji, do czasu usunięcia nieprawidłowości.

(dowód: decyzja (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W.numer (...)k. 23-26)

Zgodnie z ustaleniami organów nadzoru architektoniczno-budowlanego przyczyną uszkodzenia przewodów kominowych numer 25, 26 i 27 było podłączenie do przewodu kominowego kominka stałopalnego z zamkniętą komorą spalania, zainstalowanego i eksploatowanego w mieszkaniu numer (...). Powód P. F. i jego żona G. F. wykonali w swym mieszkaniu kominiek, nie posiadając wymaganego pozwolenia na przeprowadzenie robót ani nie dokonując zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej, przy czym instalowanie kominków w budynkach o wysokości jak budynek przy ul. (...) we W. jest niedopuszczalne.

(dowód: decyzja (...)Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W.numer (...)k. 23-26; decyzja (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W.numer (...)k. 55-56)

04 czerwca 2011 roku właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) we W. podjęli uchwałę numer (...) w sprawie wykonania w nieruchomości wspólnej prac remontowych: uszczelnienia trzech przewodów kominowych - dymowych i usunięcia sadzy szklistej z przewodu numer 27. W § 2 uchwały postanowiono, że wszelkie koszty związane z wykonaniem niezbędnych czynności i prac remontowych poniosą właściciele lokali w nieruchomości według powierzchni zajmowanych lokali.

(dowód: uchwała numer (...) k. 4-5)

Po wykonaniu prac remontowych zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej dokonał rozliczenia kosztów remontu, które wyniosły 9.033,92 zł. Pismem z 13 lipca 2011 roku P. F. został poinformowany, że koszt przypadający na niego wyniósł 862,74 zł.

(dowód: pismo (...) -5 sp. z o.o. do P. F.k. 6)

Od 09 do 20 października 2011 roku właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową podjęli w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę numer (...), w której postanowili, że koszty poniesione przez Wspólnotę na remont przewodów kominowych numer 25, 26 i 27, zgodnie z decyzją (...) numer (...), poniosą właściciele lokalu numer (...) w pełnej wysokości, to jest 9.033,92 zł.

(dowód: uchwała numer (...) k. 7; protokół z indywidualnego zbierania głosów k. 8)

Powód został powiadomiony przez zarządcę Wspólnoty o podjęciu uchwały w dniu 27 października 2011 roku.

(okoliczność bezsporna)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zmianami) 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. Powództwo, o którym mowa, 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.

P. F. w terminie zaskarżył do Sądu uchwałę numer (...), w której właściciele lokali obciążyli jego i jego żonę całością kosztów wykonanego remontu przewodów kominowych, a jego powództwo ma uzasadnione podstawy.

W sprawie pozostawało poza sporem, że koszty koniecznego remontu trzech przewodów kominowych w budynku przy ul. (...) zaliczały się do wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (por. art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali), bowiem przewody kominowe stanowią wspólną część budynku. Sposób finansowania wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej wskazuje art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, z którego wynika, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach), w stosunku do wielkości przysługujących im udziałów w tej nieruchomości. Powyższa norma ma charakter bezwzględnie obowiązujący i uchwała właścicieli lokali nie może wprowadzać odstępstwa od wynikającej z niej zasady, obciążając całością wydatków na remont tylko jednego właściciela. Uchwała numer (...), w której właściciele lokali postanowili, że całość kosztów remontu przewodów kominowych poniosą P. i G. F. będący właścicielami jednego z lokali w budynku pozwanej wspólnoty, pozostaje w sprzeczności z powołanym art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali i jako sprzeczna z tym przepisem prawa podlegała uchyleniu.

Odstępstwa od zasady ponoszenia przez właścicieli lokali kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej nie uzasadnia fakt, że konieczność remontu przewodów kominowych numer 25, 26 i 27 w budynku przy ul. (...) we W. powstała w wyniku samowolnej instalacji i eksploatacji kominka przez powoda i jego żonę. Mimo ustalenia przez organy nadzoru architektoniczno-budowlanego, że uszkodzenie przewodów kominowych zostało spowodowane działaniami właścicieli lokalu numer (...), koszt niezbędnego remontu obciąża Wspólnotę Mieszkaniową, to jest właścicieli lokali stosownie do przysługujących im udziałów w nieruchomości wspólnej. Jeżeli Wspólnota „twierdzi”, że w efekcie działań powoda i jego żony poniosła szkodę wyrażającą się w konieczności poniesienia kosztów remontu, może

wystąpić przeciwko sprawcom szkody z roszczeniem odszkodowawczym. Nie ma natomiast podstaw prawnych do nałożenia w drodze uchwały obowiązku poniesienia całości kosztów remontu na sprawców ewentualnej szkody.

Z przedstawionych względów Sąd w punkcie I sentencji wyroku uchylił zaskarżoną uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...).

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w punkcie II sentencji wyroku Sąd wydał w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty procesu poniesione przez powoda P. F. złożyła się kwota 200 zł uiszczonej opłaty od pozwu oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 180 zł, ustalone na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).

**zarządzenie:**

1. odnotować;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć:
  - a) pełnomocnikowi powoda,
  - b) pełnomocnikowi pozwanego;
3. kalendarz 14 dni.

**07 marca 2013 r.**