

*Sygn. akt I C 1584/11*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Dorota Stawicka-Moryc

Protokolant Robert Purchalak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 marca 2013 r. we W.

sprawy z powództwa (...) w W.

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...)**

**o uchylene uchwały**

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Strona powodowa - (...) Oddział Terenowy we W.pozwem z dnia 20.12.2011r. skierowanym przeciwko stronie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...)we W.domagała się uchylenia uchwały numer (...)podjętej w dniu 30.11.2011r. oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, że jest współwłaścicielem nieruchomości przy ul. (...) we W. i posiada udział wynoszący 29,62% w nieruchomości. Przed głosowaniem nad uchwałą numer (...) na podstawie art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali współwłaściciele posiadający 1/5 udziałów podjęli decyzję o głosowaniu wedle zasady, że każdy współwłaściciel posiada jeden głos. Skarżona uchwała zobowiązuje właścicieli lokali do wpłaty zaliczek na fundusz remontowy w wysokości 15,00 zł za 1 % udziału za każdy miesiąc. Zaledwie pięć miesięcy temu pozwana wspólnota podjęła uchwałę o ustaleniu wysokości zaliczek na fundusz remontowy na poziomie kwoty 10,00 zł. Strona powodowa nie jest w stanie partycypować w aktualnie ustalonej przez stronę pozwaną wysokości funduszu remontowego w kwocie 700,50 zł miesięcznie, albowiem nie ma środków przeznaczonych na ten cel w rocznym planie budżetowym.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych wraz z opłatą od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W uzasadnieniu strona pozwana podniosła, iż powódka nie powołuje przepisów prawa, z którymi zaskarżona uchwała miałaby pozostawać w niezgodności, nie formułuje także zarzutów odnośnie niezgodności uchwały z umową właścicieli lokali. Powódka zmierza natomiast ku wykazaniu, że uchwała narusza interesy powódki, z uwagi na brak środków w finansowym planie rocznym (...)do poniesienia podwyższonej opłaty na fundusz remontowy Wspólnoty. Pozwana podnosi, że zarzut powyższy jest nieuprawniony i zdaniem pozwanej, stanowi nadużycie prawa ( art.5 kc). Dalej strona pozwana podała, że bezpośrednią przyczyną poddania pod głosowanie, a następnie podjęcia zaskarżonej

uchwały przez właścicieli lokali był fakt wydania przez (...) Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta W. decyzji z dnia 27.10.2011r. w przedmiocie przeprowadzenia kontroli budynku przy ul. (...). Organ jednoznacznie stwierdził, że stan techniczny elementów budynku przy ul. (...) budzi wątpliwości i może stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia ludzi. Obowiązek utrzymania nieruchomości wspólnej w należyтым nie pogorszonym stanie ciąży na właścicielach lokali z mocy przepisów art. 12 ust.2, 14, 15, 17 ustawy o własności lokali.

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

Bezspornym jest, że strona powodowa (...) jest współwłaścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. z udziałem stanowiącym 29,62 %. Pozostali współwłaściciele posiadają odpowiednio udziały w wysokościach : 7,34 %, 11,71 %, 10,78 %, 11,27 %, 16,88 %, 12,40 %.

W dniu 30.11.2011r. właściciele lokali nieruchomości podjęli na ogólnym zebraniu właścicieli częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) w sprawie zmiany wysokości opłat na fundusz remontowy. Zebranie zostało zwołane w związku z decyzją (...), dot. fatalnego stanu technicznego nieruchomości. Właściciele postanowili zmienić wysokość miesięcznych opłat na fundusz remontowy na kwotę 15 zł za 1 udział posiadany w nieruchomości wspólnej w terminie ustalonym dla płatności zaliczek i opłat na utrzymanie części wspólnej, to jest do 10-tego każdego miesiąca. Zarządca ze środków z Funduszu Remontowego ma prawo pokrywać jedynie koszty realizacji remontów i modernizacji nieruchomości wspólnej przewidziane w planie rzeczowo-finansowym Wspólnoty, uchwale Właścicieli lokali, bądź wynikające z decyzji organów nadzoru budowlanego.

Uchwała zapadła większością głosów wg udziałów tj. 59,6 %.

Uprzednio podjęto uchwałę w dniu 12.09.2011r. nr (...) ustalając wysokość miesięcznej kwoty na fundusz remontowy w kwocie 10 zł.

/dowód : uchwała nr (...) k. 33 -34, uchwała nr (...) k. 35-36,

zeznania świadka E. L. z dn. 5.02.2013r. 00:06:06 /

Decyzją nr (...) z dnia 27.10.2011r. (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nakazały współwłaścicielom budynku przy ul. (...) we W. przeprowadzenie kontroli budynku polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych, badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej oraz sporządzenie ekspertyzy technicznej obejmującej stan techniczny elementów budynku ( w szczególności : ścian konstrukcyjnych, konstrukcji dachu i pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych, przewodów kominowych i kominów nad dachem, ław kominiarskich, stolarki drzwiowej wejściowej, schodów klatki schodowej, instalacji odgromowej, instalacji kanalizacyjnej ), określającej spełnienie wymagań w zakresie bezpieczeństwa użytkowania tych części obiektu, wskazującej przyczyny powstania nieprawidłowości w stanie technicznym elementów budynku oraz sposób ich usunięcia ( ze wskazaniem konkretnych robót budowlanych do wykonania, materiałów budowlanych).

W uzasadnieniu decyzji (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. wskazał, iż w dniu 21.04.2011r. przeprowadzono oględziny budynku przy ul. (...). Ustalono, iż jest to budynek wielorodzinny, dwukondygnacyjny z poddaszem częściowo użytkowym i częściowo podpiwniczony, przekryty dachem dwuspadowym. Stwierdzono, że stan techniczny elementów budynku budzi wątpliwości i może stanowić zagrożenie dla zdrowia i ludzi. Stwierdzono istotne wady w odniesieniu do stanu technicznego elementów budynku, m.in. ścian konstrukcyjnych ( ubytki, uszkodzenia cegieł, ubytki w spoinach, zawilgocenia pod gzymsem i w strefie cokołu budynku), konstrukcji dachu ( znaczna korozja biologiczna, uszkodzenia drewnianych elementów więźby) i pokrycia dachowego ( nieszczelności, prześwity, przemieszczenia dachówek ), rynien i rur spustowych ( korozja, braki, uszkodzenia, niedrożne – widoczna roślinność ), przewodów kominowych i kominów ponad dachem ( uszkodzenia, pęknięcia, ubytki cegły, zaprawy i tynku ), ław kominiarskich ( znaczne uszkodzenia, zniszczone, spróchniałe deski), stolarki drzwiowej wejściowej ( zużycie techniczne), schodów klatki schodowej ( zużycie techniczne, braki w balustradzie ), instalacji odgromowej ( niekompletna, ubytki ), instalacji kanalizacyjnej ( zawilgocenia w rejonie przejścia rury).

Od decyzji tej odwołali się współwłaściciele do (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego domagając się stwierdzenia jej nieważności, wskazując, iż w sytuacji gdy zarząd nieruchomością wspólną sprawuje wspólnota mieszkaniowa, to ona, a nie właściciele poszczególnych lokali winni być stroną postępowania administracyjnego.

/ dowód : decyzja nr (...) k.52-55, odwołanie od decyzji k. 56-61, zawiadomienie o wszczęciu postępowania /

Budynek (stara kamienica) ma mniej więcej 150-200 lat. (...) ma swoich 3 lokatorów na stałe, jeden z lokali jest w trakcie wykupu. W styczniu na koncie wspólnoty były środki w wysokości ok. 24.000 zł. Sam remont dachu to koszt ok. 400-500 tys. zł. Właściciele nieruchomości są osobami niezamożnymi. Jednorazowa wpłata środków byłaby dla nich problemem.

/dowód : zeznania Ł. P. z dnia 21.03.2013r. 00:05:29, zeznania świadka E. L. z dn.5.02.2013r. 00:12:43 /

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powódka domagała się uchylecia uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej położonej przy ul. (...)we W.podjętej na zebraniu w dniu 30 listopada 2011r. w sprawie zmiany stawki wpłat na fundusz remontowy pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Strona powodowa swoje roszczenie o uchylenie uchwały wspólnoty wywodzi z treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali zgodnie z którym 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 w ust. 1, 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. 1a).

Z dokumentów przedłożonych do pozwu wynika, że strona pozwana w dniu 30.11.2011r. na zgromadzeniu właścicieli podjęła uchwałę numer (...), której przedmiotem było zobowiązanie członków wspólnoty do uiszczania miesięcznych zaliczek na fundusz remontowy w wymiarze 15,00 zł za 1 udział posiadany w nieruchomości wspólnej. Postanowiono, iż każdy członek wspólnoty zobowiązany jest uiszczać zaliczki na poczet funduszu remontowego do dnia 10-ego każdego miesiąca.

W ocenie strony powodowej rzeczona uchwała narusza jej interesy jako członka wspólnoty, albowiem zaledwie kilka miesięcy temu podjęto uchwałę zobowiązującą do uiszczania zaliczek na fundusz remontowy w wymiarze 10,00 zł. Aktualnie po podwyższeniu zaliczki strona powodowa nie ma środków, aby uiścić żądane kwoty. Tym bardziej, że zobowiązana jest postępować zgodnie z przyjętym planem budżetowym na rok 2011, a kwota będąca równoważnością opisanej zaliczki nie została w tym planie przewidziana.

Wprawdzie o „wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej „wspomina się jedynie w ustawie o własności lokali przy ogólnym (i przykładowym) wyliczeniu zasadniczych kosztów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną" (art. 14 ust. 1 ustawy), nie ma jednak wątpliwości co do tego, że właściciele lokali mogą utworzyć odpowiedni tzw. fundusz remontowy na podstawie uchwały wspólnoty i określić w niej zasady gromadzenia tego funduszu oraz dysponowania nim przez zarząd wspólnoty. Każdy bowiem z właścicieli jest zobowiązany uczestniczyć w „kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej" (art. 13 ust. 1 ustawy).

Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i obowiązki w ramach własnego majątku, który składa się z uiszczonych przez właścicieli lokali zaliczek i istnieje po to, aby zachowana została płynność na bieżące naprawy oraz planowane remonty nieruchomości wspólnej. Kwestionowana uchwała nie narusza interesu strony powodowej, ponieważ remont budynku leży w interesie wszystkich współwłaścicieli i jest procesem długofalowym. Nie narusza też

przepisów prawa, bowiem zgromadzenie funduszu remontowego w odpowiedniej wysokości, umożliwiającej pokrycie kosztów prac remontowych, jest zgodne z art. 3 ust. 2 i innymi przepisami ustawy o własności lokali.

Wspólnoty, tworząc plan gospodarczy, zazwyczaj określają zadania, które będą finansować pieniędzmi gromadzonymi na funduszu remontowym. Bywa, że zgromadzenie wystarczających środków na kosztowny remont trwa nawet kilka lat. Zwykle wstępnie szacowany jest koszt remontu oraz ustalany termin jego rozpoczęcia i na tej podstawie określana jest zaliczka.

Rozsądne wspólnoty często podejmują uchwały dotyczące planowanych remontów, ustalając na ten cel zaliczkę w wysokości wynikającej z szacunkowego kosztu planowanych prac i terminu planowanego zlecenia robót, a dodatkowo uchwalają zaliczkę na pokrycie kosztów bieżących i nieprzewidzianych prac.

W niniejszej sprawie zaskarżona uchwała o podwyższeniu stawki na fundusz remontowy została podjęta głosami większości właścicieli pozwanej Wspólnoty. Trzeba tu również pamiętać, iż członkowie nie są osobami zamożnymi, zdają sobie sprawę z konieczności przeprowadzenia remontu. Sąd nie dopatrył się w niniejszej sprawie, aby tryb podjęcia zaskarżonej uchwały był wadliwy, ponadto strona powodowa nie wskazała żadnych racjonalnych przyczyn żądania uchylenia uchwał o podniesieniu o podniesieniu miesięcznej składki na fundusz remontowy. Zarzut strony powodowej, jakoby głosowanie nad uchwałą było wg zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Jak wynika bowiem z uchwały (...), zapadła ona większością głosów liczonych wg udziałów. Należy mieć także na uwadze, co wyżej już zostało wskazane, iż ochrona - w formie zaskarżania uchwał do sądu - została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako całości. Właściciele pozwanej Wspólnoty zdecydowali większością głosów o podwyższeniu składki na fundusz remontowy z uwagi na konieczność przeprowadzenia remontu budynku.

Nie są uzasadnione zarzuty strony powodowej, iż zaskarżona przez nich uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Możliwość zaskarżenia uchwały, jak podnosi się w doktrynie koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyłym (dobrym) stanie. Ponieważ celowi temu służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością, poprzez wprowadzenie możliwości zaskarżenia uchwały z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządu, ustawodawca umożliwia każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali, gdyby postanowili oni zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo postanowili wstrzymać się od ponoszenia niezbędnych kosztów. W niniejszej sprawie pozwana Wspólnota podjęta uchwałą nr (...)z całą pewnością nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Wręcz przeciwnie pozwana Wspólnota dąży do tego, aby ich nieruchomość została utrzymana w należyłym stanie technicznym, konieczny jest bowiem remont budynku, który z całą pewnością doprowadzi do poprawy stanu technicznego tegoż budynku. Wiadomym jest bowiem, iż z upływem czasu budynek niszczy się, co ma miejsce w nieruchomości pozwanej Wspólnoty, a co wynika przede wszystkim z przedłożonej decyzji (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W..

Podnieść tu trzeba, iż uchwała została podjęta prawidłowo i służy również powodce jako współwłaścicielowi, zwłaszcza iż nieruchomość jest w takim stanie, że koniecznym jest przeprowadzenie remontów (przewidywany koszt znacznie może przekroczyć zgromadzone dotąd środki przez wspólnotę), których od dawna nie było oraz jak wynika z decyzji (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W.stan techniczny elementów budynku budzi wątpliwości i może stanowić zagrożenie dla zdrowia i ludzi.

Z tych względów orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie II orzeczenia oparto na treści art. 98 kpc, który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Przepis ten reguluje podstawową zasadę rozliczania kosztów procesu, która uzależniona jest od wyniku sprawy. Mając na uwadze fakt, że niniejszy proces w całości wygrała strona pozwana Sąd zasądził od powodki na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Na zasądzoną z tego tytułu kwotę składają się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł, ustalone w oparciu o § 11 ust. 1 pkt

1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348, z późn. zmianami) oraz opłata od pełnomocnictwa 17 zł.

**Zarządzenie:**

1. odnotować w rep.;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. strony powodowej,
3. kalendarz 14 dni.