

**Sygn. akt I C 1514/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 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 23 kwietnia 2013 r. we W.

**sprawy z powództwa A. N., K. N.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) we W.**

**o uchylenie uchwały**

I. oddala powództwo;

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

## UZASADNIENIE

Powodowie A. N. i K. N. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. wnieśli o uchylenie uchwały tejże Wspólnoty nr (...), podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów rozpoczętego w dniu 06.08.2012 r., w sprawie windykacji opłat należnych od właściciela lokalu, z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną i z tytułu opłat za dostarczane media oraz należnych opłat z tytułu funduszu remontowego w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym. Uzasadniając swoje żądanie powodowie wskazywali, że zaskarżona uchwała jest bezzasadna, albowiem powodowie w całości uregulowali opłaty na fundusz remontowy. Powodowie wyjaśniali, że na mocy uchwały nr (...) z dnia 01.12.2010 r. zostali oni obciążeni kosztami remontu elewacji budynku w kwocie 46.429,68 zł. Zobowiązanie to powstało i zostało zaspokojone jeszcze przed nabyciem przez powodów lokalu przy ul. (...). W momencie podejmowania tej uchwały właścicielem lokalu powodów była Gmina W. i to ona, zdaniem powodów, była zobowiązana do zgromadzenia tych środków. Fakt rozpoczęcia robót budowlanych potwierdza okoliczność dokonania zapłaty przez Gminę W. przypadających na jej lokal (będący obecnie własnością powodów) opłat na fundusz remontowy. W dalszej kolejności powodowie zarzucali, że dokonane przez pozwaną Wspólnotę rozliczenie kosztów remontu jest niezgodne z umową powierzenia zarządu nieruchomością wspólną, w której §3 pkt 21 ustalono, że zarządca dokona rozliczeń m.in. remontów „w zakresie i w sposób określony w uchwale Ogółu (...)Lokali”.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Strona pozwana przyznała, że uchwałą nr (...) z dnia 06.08.2012 r. udzieliła pełnomocnictwa i zobowiązała zarządcę – (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. do wystąpienia na drogę sądową przeciwko powodom z powództwem o zasądzenie należności z tytułu opłat należnych za lokal, w tym opłat na fundusz remontowy. Pozwana potwierdziła nadto okoliczność, że obciążyła powodów kwotą 46.429,68 zł z tytułu kosztów remontu elewacji. Obecnie między stronami toczy się spór o zapłatę tej kwoty przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia – Śródmieścia (sygn. akt I C 1386/12). Strona pozwana zarzucała, że powodowie nie precyzują w pozwie z jakich przyczyn winna być uchylona zaskarżona uchwała. W ocenie pozwanej Wspólnoty uchwale tej nie można zarzucić niezgodności z prawem, albowiem wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do dochodzenia roszczeń związanych utrzymaniem

części wspólnych nieruchomości. Z ostrożności procesowej pozwana wyjaśniała, że uchwałą nr (...) z dnia 1.12.2010 r. zdecydowała o wykonaniu remontu, który zalecony został decyzją administracyjną Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wspólnota zobowiązała się w tej uchwale do zgromadzenia środków finansowych zabezpieczających 100% kosztów remontu. Prace remontowe zostały zakończone w grudniu 2011 roku i w dniu 12.01.2012 r. dokonano odbioru końcowego prac. W dniu 24.01.2012 r. pozwana dokonała rozliczenia kosztów remontu i wezwała powodów do zapłaty przypadających na ich lokal należności z powyższego tytułu. Wezwania te okazały się jednak bezskuteczne. Strona pozwana wskazywała, że powodowie nabyli lokal przy ul. (...) w dniu 31 sierpnia 2011 r. Z tym dniem przeszły na nich wszelkie korzyści i ciężary związane z nabytymi prawami. Wobec powyższego pozwana Wspólnota, w zakresie posiadanych uprawnień właścicielskich, podjęła decyzję o wykonaniu niezbędnego remontu budynku, którego koszty – zdaniem pozwanej – winny obciążać również powodów.

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

Powodowie K. N. i A. N. są współwłaścicielami samodzielnego lokalu użytkowego nr (...), znajdującego się w budynku przy ul. (...) we W. wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym 634/10000 części oraz takim samym udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu – działki nr (...), na której posadowiony jest budynek. Powyższą nieruchomość powodowie nabyli od Gminy W., na podstawie umowy z dnia 31 sierpnia 2011 roku, zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...).

/dowód: przesłuchanie powoda K. N. e-protokół rozprawy z dnia 23.04.2013r. od 00:02:55 do 00:13:12, przesłuchanie powódki A. N. e-protokół rozprawy z dnia 23.04.2013r. od 00:13:14 do 00:13:39/

Na mocy uchwały nr (...) z dnia 1 grudnia 2010 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zdecydowała o wykonaniu remontu elewacji budynku przy ul. (...). Zgodnie z treścią podjętej uchwały, środki finansowe na planowany remont miały zostać w całości zgromadzone i zabezpieczone na koncie funduszu remontowego, jeszcze przed rozpoczęciem robót. W dacie podjęcia uchwały nr (...) właścicielem lokalu użytkowego przy ul. (...) była Gmina W.. Powodowie zakupili powyższy lokal już po rozpoczęciu prac remontowych.

Prace budowlane przy elewacji budynku zostały zakończone w grudniu 2011 roku, natomiast do odbioru końcowego doszło w styczniu 2012 roku. Strona pozwana uregulowała na rzecz wykonawcy uzgodnione wynagrodzenie za wykonane prace.

Pismem z dnia 24.01.2012 r. zarządca pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej – (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. wezwała powodów do wpłaty na konto funduszu remontowego przypadającej na ich lokal kwoty 44.583,96 zł tytułem rozliczenia kosztów remontu elewacji budynku przy ul. (...) w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. Powodowie w zakreślonym terminie nie uregulowali powyższej kwoty, uznając, że koszty przeprowadzonego remontu, obciążają poprzedniego właściciela lokalu tj. Gminę W..

/dowód: okoliczności bezsporne, a także przesłuchanie powoda K. N. e-protokół rozprawy z dnia 23.04.2013r. od 00:02:55 do 00:13:12, przesłuchanie powódki A. N. e-protokół rozprawy z dnia 23.04.2013r. od 00:13:14 do 00:13:39/

Na mocy uchwały nr 18/2012 podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów rozpoczętego w dniu 6 sierpnia 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) we W. udzielili pełnomocnictwa zarządcy (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. do skierowania sprawy o zapłatę na drogę postępowania sądowego w stosunku do właścicieli lokalu użytkowego oznaczonego nr 1B w budynku przy ul. (...) we W. – tj. powodów A. i K. N., zalegających w opłatach z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, z tytułu opłat za dostarczane do lokalu media oraz z tytułu należnych opłat na fundusz remontowy.

Za podjęciem powyższej uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 82,38% udziałów. O treści uchwały nr (...) powodowie zostali poinformowani w dniu 31 sierpnia 2012 r.

/dowód: uchwała nr 18/2012 k. 13/

Gmina W., będąca poprzednim właścicielem lokalu użytkowego nr 1b przy ul. (...) we W., w piśmie z dnia 28 stycznia 2013 r. poinformowała powodów (na ich wcześniejsze zapytanie), że brak jest podstaw do obciążania powodów kwotą 44586,44 zł na fundusz remontowy, albowiem kwota ta została w całości pokryta przez Gminę W. i nie ma z tego tytułu żadnych zaległości.

W kolejnym piśmie, z dnia 26 lutego 2013 r., Gmina W. poinformowała zarządcę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, że anuluje swoje wcześniejsze stanowisko dotyczące rozliczenia kosztów remontu elewacji budynku i w jej ocenie kwotą 44.586,44 zł powinni zostać obciążeni powodowie.

/dowód: pismo (...) z dnia 28.01.2013 r. k. 89, pismo (...) z dnia 26.02.2013 r. k. 97/

Realizując postanowienia uchwały nr (...), pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieście pozew przeciwko K. N. oraz A. N. o zapłatę kwoty 44.583,96 zł tytułem rozliczenia kosztów przeprowadzonego remontu elewacji budynku. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. VIII C 1386/12 i jest w toku.

/bezsporne/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny sprawy, w zakresie istotnym dla jej rozstrzygnięcia, w zasadzie był bezsporny i został ustalony w szczególności w oparciu o dołączoną do pozwu uchwałę nr (...) oraz dowód z przesłuchania powodów.

Zgodnie z treścią art. 25 ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr. 80 poz. 903 z późn. zm.), będącym podstawą prawną wytoczonego powództwa, 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.

Stosownie do art. 25 ust. 1a cyt. ustawy powództwo o uchylenie uchwały 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.

Jak wynika z akt przedmiotowej sprawy, sporna uchwała została podjęta przez właścicieli nieruchomości przy ul. (...) we W. w trybie indywidualnego zbierania głosów. O jej treści powodowie dowiedzieli się z pisma zarządcy w dniu 31 sierpnia 2012 roku, tymczasem niniejsze powództwo zostało wytoczone w dniu 11.10.2012 r., a więc z zachowaniem przewidzianego w ustawie terminu.

Przechodząc do oceny zasadności zgłoszonego w pozwie żądania na wstępie należy wskazać, że zaskarżona uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W., dotyczyła windykacji opłat należnych od właściciela lokalu, z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat za dostarczane do lokalu media, jak również opłat z tytułu funduszu remontowego w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym. W §1 tejże uchwały właściciele lokali udzielili pełnomocnictwa zarządcy (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. do skierowania sprawy o zapłatę na drogę postępowania sądowego w stosunku do właścicieli lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...) we W. – A. i K. N., zalegających w opłatach z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, opłat za media oraz na fundusz remontowy.

Jak już wspomniano na wstępie niniejszych rozważań, uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej możliwe jest w razie wykazania przez właściciela lokalu, że uchwała ta jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

W ocenie Sądu, powodowie w niniejszej sprawie w zasadzie nie sprecyzowali, z jakich przyczyn domagają się uchylenia uchwały nr (...). Formułując zarzuty względem spornej uchwały powodowie koncentrowali się na samej zasadności

dochodzenia od nich przez Wspólnotę zaległości z tytułu wpłat na fundusz remontowy, które to zaległości – wedle twierdzeń powodów – w rzeczywistości nie istnieją. A.i K. N.w toku przesłuchania przed Sądem podkreślali, że wszelkie wpłaty na remont elewacji budynku przy ul. (...), obciążały poprzedniego właściciela lokalu użytkowego nr 1b – Gminę W., albowiem koszty te powstały w okresie, kiedy powodowie nie nabyli jeszcze przedmiotowego lokalu. Powodowie zaznaczali, że środki finansowe na remont elewacji zostały w 100% zebrane jeszcze przed rozpoczęciem prac budowlanych, a po ich zakończeniu zarządca pozwanej Wspólnoty uregulował na rzecz wykonawcy całość wynagrodzenia. Wobec powyższego, zdaniem powodów, nie ma podstaw do domagania się przez pozwaną Wspólnotę zapłaty od powodów kwoty 44.586,44 zł na poczet funduszu remontowego.

W ocenie Sądu przytoczona wyżej argumentacja powodów nie może prowadzić do wzruszenia zaskarżonej uchwały, która w swej treści nie jest sprzeczna z przepisami prawa, w tym ustawą o własności lokali, jak również nie narusza ona interesów powodów. Na mocy przedmiotowej uchwały członkowie pozwanej Wspólnoty wyrazili jedynie zgodę na wystąpienie w ich imieniu przez zarządcę nieruchomości na drogę postępowania cywilnego przeciwko powodom o zapłatę należności na fundusz remontowy. Zaskarżona uchwała w żadnej mierze nie przesądza o zasadności roszczeń formułowanych przez Wspólnotę względem powodów, ani też nie rozstrzyga o istnieniu ewentualnego zadłużenia powodów z tytułu wpłat na fundusz remontowy. Zdaniem Sądu, skoro między stronami istnieje spór co do tego, czy owe zadłużenie ciąży na powodach, czy też zostało ono w całości uregulowane przez Gminę W. jako poprzedniego właściciela lokalu użytkowego, członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej mają prawo w drodze stosownej uchwały udzielić zarządcy pełnomocnictwa do ich reprezentowania przed sądem w sprawie wytoczonej przeciwko A. i K. N. o zapłatę kwoty 44586,44 zł. O zasadności powyższego żądania rozstrzygnie dopiero Sąd, do którego skierowano powództwo, nie zaś niniejszy Sąd w postępowaniu o uchylenie uchwały.

Reasumując powyższe należało stwierdzić, że wszelkie podnoszone przez powodów zarzuty dotyczące spornej uchwały, de facto dotyczą zasadności skierowanego przeciw powodom żądania zapłaty kwoty 44586,44 zł na fundusz remontowy, a zatem winny być one podnoszone w ramach toczącej się sprawy przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia – Śródmieścia o sygn. VIII C 1386/12.

Uznając zatem, że zaskarżona uchwała nie narusza prawa, ani zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, jak również nie godzi w interesy powodów, powództwo o jej uchylenie podlegało oddaleniu (pkt I. wyroku).

Orzeczenie o kosztach procesu wydano na podstawie art. 98 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). Zasądzone w punkcie II. sentencji wyroku koszty procesu obejmują koszty zastępstwa procesowego ustalone w oparciu o treść § 10 pkt 1 w zw. z § 5 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 z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.) oraz koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.