

**Sygn. akt I C 1726/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Agnieszka Hreczańska - Cholewa

Protokolant Katarzyna Kudzia

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 lutego 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

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

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W. nr (...),

II. nie obciąża strony pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

początek tekstu

[Przewodnicząca 00:00:00.829]

...Polskiej. Dnia 24 lutego 2015 roku Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny w składzie tu obecnym po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 lutego 2015 roku we Wrocławiu sprawy z powództwa Gminy W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) we W. o uchylenie uchwały, w punkcie 1 uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) we W. numer (...), w punkcie 2 nie obciąża strony powodo... pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu. Proszę sobie usiąść. W tej chwili Sąd odczyta, poda ustne uzasadnienie wyroku. Strona powodowa Gmina W. wniosła o uchylenie uchwały podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) numer (...) z powodu jej niezgodności z przepisem art. 415 Kodeksu cywilnego w związku z art. 433 Kodeksu cywilnego, a nadto zarzucając jej niezgodność z zasadami prawdziwego zarządzania nieruchomości, wskazując, że uchwała przypisuje odpowiedzialność za szkodę właścicielowi lokalu niezależnie od tego czy można mu przypisać winę czy też nie. Nie wiadomo także, kto ma ustalić sprawcę dewastacji. Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ulicy (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa wskazując, iż uchwała jest następstwem problemów jakim... i okoliczności, z którymi boryka się pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, a związana z dewastacją części wspólnych nieruchomości. Sąd ustalił, że w dniu 10 marca 2014 roku Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) podjęła uchwałę stanowiącą, że w przypadku dewastacji części wspólnych, kosztami usunięcia usterek obciążony będzie właściciel lokalu, w którym przebywają osoby, które dopuściły się dewastacji. Powództwo o uchylenie uchwały zasługiwało na uwzględnienie. Zgodnie z art. 25 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali Dziennik Ustaw z 2000 roku numer 80 pozycja 903 właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali, albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powód zaskarżył uchwałę numer (...) podnosząc zarzut, że jest ona sprzeczna z przepisami prawa. I ten zarzut jest zarzutem zasadnym. Przepis art. 12 ust. 2 cytowanej ustawy stanowi, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z

jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów i w takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, tak więc właściciel lokalu zobowiązany jest także uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Uchwała właścicieli może ewentualnie ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych. Zaskarżoną uchwałę pozwana Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła, że w przypadku dewastacji części wspólnych, kosztami usunięcia usterek obciążony będzie właściciel lokalu, w którym przebywają osoby, które dopuściły się dewastacji i taka uchwała, treść takiej uchwały pozostaje w oczywistej sprzeczności z treścią art. 12 ust. 2 Ustawy o własności lokali, albowiem koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, także te związane z remontami będącymi następstwem ataku wandalizmu muszą być rozliczone w stosunku do wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanych z własnością poszczególnych lokali. Ten przywołany przepis regulujący zasady ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej ma charakter bezwzględnie obowiązujący i określone w nim zasady nie mogą być zmienione mocą uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Co nie oznacza, że wspólnota mieszkaniowa pozostaje bezradna. Oczywiście Państwo, to uregulowanie tego art. 12 absolutnie nie stoi na przeszkodzie, aby wspólnota mieszkaniowa dochodziła na ogólnych zasadach odszkodowawczych przeciwko osobom, przeciwko sprawcom szkody odszkodowania, jaką wspólnota poniosła w związku z tym, że musiała na przykład wyremontować część wspólną uszko... zniszczoną w następstwie takiego aktu wandalizmu, dewastacji. I to, że Państwo wcześniej podejście uchwałę o zamontowaniu monitoringu i tak dalej, to wszystko Państwu musi, może pomóc, natomiast co do zasady przysługuje wspólnocie mieszkaniowej zawsze w przypadku takiej sytuacji roszczenie odszkodowawcze, ale jest po prostu inna droga. Nie można wbrew temu obo... bezwzględnie obowią... obowiązującemu przepisowi z art. 12 ustalić innego sposobu ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Biorąc pod uwagę ogó... taką, tą sytuację, w jakich ta, w jaką, w jakich ta uchwała została podjęta, a więc tym, czym Wspólnota kierowała się, Sąd, mimo że Wspólnota ostatecznie przegrała niniejszy proces odstąpił od obciążania Wspólnoty obowiązkiem zwrotu kosztów na rzecz strony powodowej. Wyrok nie jest prawomocny. W ciągu 7 dni od dnia dzisiejszego, możecie Panie złożyć wniosek o doręczenie odpisu transkrypcji tego uzasadnienia ustnego, które Sąd przed chwileczką Państwu odczytał i następnie po doręczeniu takiej transkrypcji w ciągu 12, 14 dni przepraszam, 2 tygodni, 14 dni możecie Państwo wnieść apelację do Sądu Apelacyjnego za pośrednictwem tutejszego Sądu. To wszystko dziękuję.

[Strona pozwana 00:05:30.099]

Dziękujemy bardzo. Do wiedzenia.

[Przewodnicząca 00:05:33.819]

Do widzenia.

[koniec części 00:05:35.359]