

Sygn. akt IC 1189/20

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 13 kwietnia 2021 r.**

**Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny**

**w składzie następującym:**

Przewodniczący: SSO Waldemar Kuś

Protokolant: Justyna Malczyk

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2021 r. w Świdnicy

na rozprawie

**sprawy z powództwa Gminy W.**

**przeciwko Wspólnotom Mieszkaniowym przy ulicy (...) w W.**

**o uchylenie uchwał**

I. uchyła uchwałę nr(...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W.;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 577 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. umarza postępowanie co do żądania uchylenia uchwały nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W..

Sygn. akt I C 1189/20

### **UZASADNIENIE**

Powódka Gmina W. w pozwie z 29 lipca 2020 r. ( zarejestrowanym pod sygn. IC 1189/20 ) wniosła o uchylenie uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości nr(...) przy ulicy (...) w W. i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia prawomocności do dnia zapłaty ..

Pozwem z tego samego dnia ( zarejestrowanym pod sygnaturą IC 1187/20 ) żądała uchylenia uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości nr (...) przy ulicy (...) w W. oraz o zasądzenie kosztów procesu na jej rzecz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia prawomocności do dnia zapłaty .

Zarządzeniem z 30 listopada 2020 r. obie sprawy zostały połączone do łącznego rozpoznania .

W odpowiedzi na pozwy pozwane Wspólnoty wniosły o utrzymanie zaskarżonych uchwał .

Na rozprawie w dniu 13 kwietnia 2021 r. powódka cofnęła pozew w części roszczenia o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty nieruchomości nr (...) przy ulicy (...) w W.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Obie wspólnoty są tzw. dużymi wspólnotami mieszkaniowymi , w których powódka ma udziały .

Ta okoliczność jest niesporna .

W dniach 4-10 czerwca 2020r . pozwane podjęły wymaganą większością w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwały opisane wyżej .

Każda z nich zawiera akceptację wyjazdu E. S. – właścicielki jednego z lokali - do firmy (...) celem dokonania zakupu kamienia niezbędnego do remontu elewacji budynków przy ulicy (...) . Wspólnoty wyraziły zgodę na zwrot E. S. poniesionych przez nią kosztów wyjazdu w kwotach po 490,71 zł , które miały być wypłacone z funduszu remontowego . Jednocześnie zdecydowały o obciążeniu tymi kosztami wykonawców robót – w przypadku nieruchomości nr(...) przy ulicy (...) D. , a w przypadku nieruchomości nr(...) przy ulicy (...) D. .

Wspólnoty udzieliły pełnomocnictw do wezwania wykonawców do zapłaty poniesionych na wyjazd kosztów i dokonania potrącenia wierzytelności w kwotach po 490,71 zł z wynagrodzenia wykonawców .

( dowód : odpisy uchwał – k. 12 i 70 )

J. D. uiszczył należność w kwocie 490,71 zł wynikającą z noty obciążeniowej z 9 lipca 2020 r.

( d.: odpis noty – k. 37 , odpis przelewu – k. 38 )

Sąd zważył , co następuje :

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali 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.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Ciężar wykazania wszystkich istotnych okoliczności spoczywa zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c.).

Drugą przesłanką zaskarżenia uchwały jest niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, w tym umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali). O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie wspólnoty prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków.

Strona powodowa wskazała na trzy przesłanki z wyżej wymienionych , a to niezgodność z obowiązującymi przepisami prawa ( art. 14 u.w.l. ) naruszenie interesu powoda jako członka wspólnoty oraz zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością . Zarzuciła brak podstaw do potrącenia kosztów przejazdu E. S. do W. z wynagrodzenia wykonawcy , podnosząc że takiego potrącenia wspólnota mogłaby dokonać wyłącznie w wypadku , gdyby koszty te poniesione zostały przez wspólnotę .

Stwierdzić należy, że ustawa o własności lokali nie zawiera regulacji dotyczącej funduszu remontowego. Z żadnego jej przepisu nie wynika obowiązek utworzenia takiego funduszu, nie ma jednak wątpliwości , iż możliwość jego utworzenia wynika z art.14 pkt 1 u.w.l.

Decyzja o wykorzystaniu środków zgromadzonych na funduszu remontowym jest sprzeczna z prawem, ponieważ przekracza zakres uprawnień wspólnoty , jakie ma ona w stosunku do przekazanych środków pieniężnych przez właścicieli lokali . Środki te zostały zgromadzone na skutek wykonania przez właścicieli ciążącego na nich , zgodnie z art. 14 ustawy o własności lokali , obowiązku pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, do których należą także wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Środki uiszczone na tej podstawie mogą być przeznaczone tylko na cel, dla którego zostały zgromadzone . Zatem wyodrębnienie w pozwanej wspólnotie funduszu remontowego , na który członkowie uiszczają zaliczki w wysokościach przez nią ustalonych , powoduje, że środki tam zgromadzone nie

mogą zostać rozdysponowane przez wspólnotę w inny sposób niż zgodnie z przeznaczeniem. Pozwana winna mieć świadomość tego, że wydatek na pokrycie kosztów wyjazdu E. S. do W. , nawet jeśli w jakimś sensie związany z remontem elewacji budynku , nie należy do kategorii wydatków o charakterze remontowym określonych w art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali.

Sąd uznał argumentację powódki za uzasadnioną .

Pozwana natomiast w żaden sposób nie wykazała zasadności poniesienia kosztów wyjazdu E. S. do W. w celu zakupu kamienia do remontu elewacji , a co więcej , sama podnosi w odpowiedzi na pozew , że zgodnie z umowami to na wykonawcy spoczywa ciężar zakupu materiałów i urządzeń niezbędnych do wykonania remontu .

Mając na uwadze powyższe ustalenia i rozważania , orzeczono jak w pkt I wyroku oraz w pkt II - na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 18 , 27 pkt 9 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych , w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 , w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych .

W pkt III wyroku podstawę rozstrzygnięcia stanowi art. 355 § 1 k.p.c.