

**Sygn. akt I C 850/22**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lipca 2022 r.

**Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny**

w składzie :

Przewodniczący: sędzia Artur Wiśniewski

Protokolant: Katarzyna Malinowska

po rozpoznaniu w dniu 21 lipca 2022 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa K. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś.

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś. z dnia 1 kwietnia 2022 r.;

II. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś. na rzecz powoda K. S. kwotę 377 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 850/22

## UZASADNIENIE

Powód K. S. wniósł o uchylenie uchwały numer (...) podjętej w dniu 1 kwietnia 2022 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w Ś. w sprawie sfinansowania środkami z funduszu remontowego kosztów reprezentowania wspólnoty przez adwokata przed sądem Apelacyjnym we Wrocławiu w sprawie o sygn. akt I ACa 127/22.

Wniósł ponadto o zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych oraz kwoty 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa procesowego.

W uzasadnieniu podał, że zaskarżoną uchwałą Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ś. podjęła decyzję o sfinansowaniu środkami z funduszu remontowego kosztów reprezentowania jej przez profesjonalnego pełnomocnika przed Sądem Apelacyjnym we Wrocławiu w sprawie o sygn. akt I ACa 127/22 przeciwko wspólnotcie. Uchwała została przyjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) większością głosów. Powód podniósł, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem, narusza zasady prawidłowej gospodarki we wspólnotcie mieszkaniowej oraz jego interes ekonomiczny jako członka wspólnotty mieszkaniowej. Wskazał, iż podjęta uchwała jest sprzeczna z celem jaki ma pełnić fundusz remontowy i stanowi naruszenie art.14 ustawy o własności lokali.

Strona pozwana -Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ś. wniosła o oddalenie powództwa oraz wskazała, iż uchwałą została podjęta zgodnie z prawem.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ś. obejmuje(...) lokali mieszkalnych .

Powód K. S. jest współwłaścicielem lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ś. dla którego Sąd Rejonowy w(...) prowadzi KW (...).

Powód płaci składki na fundusz remontowy.

We wspólnocie nie uchwalono regulaminu funduszu remontowego.

Pozwaną wspólnotą kieruje członek zarządu w osobie E. F..

**Dowód :**

- treść ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w (...), k.9-21 ,

- przesłuchanie E. F., k. – 41-42,

W dniu 1 kwietnia 2022 r. zostało przeprowadzone głosowanie nad uchwałą o wyrażenie zgody na sfinansowanie środkami z funduszu remontowego wspólnoty wynagrodzenia na kwotę 2.460 zł za usługę reprezentowania przez adwokata przed Sądem Apelacyjnym w sprawie I ACa 127/22 w sprawie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej, dotyczącej zaskarżenia uchwały nr (...)z powództwa K. S..

W głosowaniu wzięło udział 4 właściciele lokali, reprezentujący 66,51 % udziałów. Zagłosowali oni za podjęciem uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sfinansowanie środkami z remontu wynagrodzenia pełnomocnika . Powód nie oddał głosu.

**Dowód:**

- przesłuchanie E. F., k. – 41-42,

- uchwała nr(...) z dnia 01 kwietnia 2022 r., k. 40,

Członkini zarządu E. F. podjęła próbę doręczenia karty do głosowania powodowi, lecz ze względu na częste wyjazdy powoda poza granicę kraju nie mogła jej dostarczyć. Po bezskutecznych próbach doręczenia, przekazała dokumenty do Miejskiego Zarządu (...). Powodowi zostało doręczone zawiadomienie o treści uchwały nr (...) z dnia 01.04.2022 r listem poleconym. Powód odebrał list polecony w placówce pocztowej w dniu 14 kwietnia 2022 r.

**Dowód:**

- przesłuchanie powoda, k. 41-42,

- zawiadomienie o treści uchwały, k. 8,

Stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o przedłożone do akt sprawy dokumenty, ponieważ ich autentyczność i wiarygodność nie były w toku procesu kwestionowane przez strony, nie budziły również wątpliwości Sądu.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie .

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. Ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903 ze zm.) – 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 – ustęp 1. Natomiast zgodnie z ustępem 1 a – powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnotie 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.

Zaskarżona uchwała nr (...) została podjęta dnia 1 kwietnia 2022 r., o jej treści zawiadomiono powoda 14 kwietnia 2022 r. , a niniejsze powództwo zostało wytoczone dnia 25 maja 2022 r. (pозew złożony w siedzibie Sądu - k. 1). Wynika zatem, że termin sześciotygodniowy został przez powoda dochowany.

Odnosząc się do żądania powoda K. S. o uchylenie uchwały numer (...), Sąd w pełni zgadza się z argumentacją powoda przytoczoną w pozwie. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nie mogą służyć pokrywaniu wydatków na inne cele, niż zostały do tego przeznaczone, w szczególności cele inwestycyjne, czy też jak ma to miejsce w niniejszej sprawie wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu sądowym .

Środki, które według uchwały miałyby służyć pokryciu kosztów sądowych, zostały zgromadzone wskutek wykonania przez właścicieli ciężącego na nich obowiązku pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, do których należą między innymi wydatki na remonty i konserwację. Utworzenie przez wspólnotę funduszu remontowego powoduje, że środki tam zgromadzone nie mogą być rozdysponowane przez wspólnotę w inny sposób niż zgodnie z przeznaczeniem.

W ocenie Sądu podnoszone przez pozwaną twierdzenia, iż zaskarżona uchwała nie narusza zasad gospodarowania nieruchomością wspólną oraz interesy właścicieli lokali, pozostają w sprzeczności z obowiązującymi zasadami gospodarowania przez wspólnotę środkami pieniężnymi przekazanymi jej przez poszczególnych właścicieli lokali, w tym powoda, na koszty przewidziane w art. 14 Ustawy o własności lokali.

Mając na uwadze powyższe Sąd uwzględnił powództwo i uchylił uchwałę numer (...) podjętą w dniu 1 kwietnia 2022 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w Ś. uznając ją za sprzeczną z przepisami prawa oraz naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ( punkt I. wyroku ) .

O kosztach procesu ( punkt II. wyroku ) orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015 poz. 1804) zasądając od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.