

Sygnatura akt XI C 1351/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 8 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Małgorzata Bojarska

Protokolant:Ewa Chorzępa

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2017r. we Wrocławiu

na rozprawie sprawy z powództwa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej we W. przy ul. (...)

przeciwko J. K.

- o zapłatę

I. zasądza od pozwanego J. K. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) kwotę **9.749,22 zł (dziewięć tysięcy siedemset czterdzieści dziewięć złotych dwadzieścia dwa grosze)** wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 03 lipca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 16 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 1705 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

XI C 1351/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 czerwca 2014 roku strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...), za pośrednictwem swojego zarządcy S. C., wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego J. K. kwoty 9.749,22 złotych wraz z ustawowymi odsetkami, a nadto o zasądzenie na jej rzecz kosztów sądowych.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że decyzją nr (...) z dnia 17 stycznia 2014 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nakazał stronie powodowej usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...). S. C., jako zarządca nieruchomości, zlecił przeprowadzenie kontroli oraz ekspertyzy technicznej, na podstawie których sporządzony został kosztorys remontu przedmiotowej nieruchomości. Konieczne do wykonania prace remontowe wycenione zostały na łączną kwotę 207.430,18 złotych. Zarządca wezwał właścicieli lokali mieszkalnych wyodrębnionych w nieruchomości przy ulicy (...) do zapłaty kwoty niezbędnej do wykonania koniecznych prac remontowych. W dniu 29 maja 2014 roku odbyło się zebranie właścicieli, w trakcie którego podjęto uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie prac remontowych w nieruchomości wspólnej.

Dochodzona od pozwanego kwota 9.749,22 złotych stanowi 4,7% od kwoty 207.439,18 złotych, co odpowiada udziałowi pozwanego J. K. w nieruchomości wspólnej położonej we W. przy ulicy (...).

W dniu 8 stycznia 2015 roku wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwany J. K. w sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 23 lutego 2015 roku wniósł o odrzucenie pozwu lub oddalenie powództwa w całości, a nadto o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu oraz kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że S. C. jest „falszywym” zarządcą nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...). Pozwany wskazał, że począwszy od dnia 6 maja 2010 roku S. C. nie posiada legitymacji do działania w sferze prawnej przedmiotowej nieruchomości, albowiem umowa o zarządzanie z dnia 1 lipca 2010 roku oraz uchwała numer (...) z dnia 6 maja 2010 roku zostały prawomocnie zniesione. Pozwany podniósł nadto, że właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest gmina W. oraz że nad przedmiotową nieruchomością sprawowany jest zarząd umowny na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Postanowieniem z dnia 2 marca 2016 roku Sąd zniósł postępowanie do chwili wniesienia pozwu, pozew odrzucił oraz zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanego zwrot kosztów postępowania. W uzasadnieniu Sąd wskazał, że w składzie organu strony powodowej zachodzi brak uniemożliwiający jej działanie. Sąd doszedł do wniosku, że jakkolwiek S. C. ustanowiony został zarządcą przedmiotowej nieruchomości, to jednocześnie nie ma on uprawnienia do reprezentowania strony powodowej, gdyż zarządca w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali jest jedynie przedstawicielem wspólnoty, a do działania na zewnątrz potrzebuje pełnomocnictwa. Takiego umocowania nie uzyskał natomiast S. C..

Zażalenia na powyższe postanowienie wywiodły obie strony sporu.

Po rozpoznaniu zażaleń Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 12 sierpnia 2016 roku uchylił powyższe postanowienie, oddalając jednocześnie zażalenie pozwanego. W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, iż w niniejszej sprawie nie zaszły podstawy do odrzucenia pozwu, gdyż nie można było przyjąć, że w składzie organów jednostki organizacyjnej występującej w niniejszej sprawie po stronie powodowej zaszły braki uniemożliwiające jej działanie. Sąd Okręgowy podkreślił, że uchwałą nr 7/2010 z dnia 6 maja 2010 roku dotychczasowy zarząd wspólnoty (art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali) został uchylony, zaś w jego miejsce dokonano wyboru zarządcy, który nie jest organem wspólnoty mieszkaniowej. Sąd Okręgowy wskazał ponadto, że jeżeli wątpliwości Sądu Rejonowego budziło umocowanie zarządcy S. C. do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej, to winny one zostać rozstrzygnięte zgodnie z art. 87 i nast. k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego dokumenty przedłożone przez S. C. w sposób dostateczny wykazywały jego umocowanie do działania w imieniu strony powodowej.

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

W dniu 6 maja 2010 roku właściciele lokali nieruchomości wspólnej położonej we W. przy ulicy (...) podjęli uchwałę nr 7/2010 w sprawie zmiany sposobu zarządzania nieruchomością wspólną. Zmiana sposobu zarządzania nieruchomością nastąpiła w ten sposób, że zmieniono zarząd sprawowany na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali na zarząd sprawowany na podstawie art. 18 ust. 1 i 2a tej ustawy. Sprawowanie zarządu powierzono S. C. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...) (§ 1 uchwały). Jednocześnie upoważniono M. W. do podpisania w imieniu Wspólnoty umowy o zarząd nieruchomością wspólną (§ 2 uchwały). Powyższa uchwała podjęta została w obecności członków Wspólnoty reprezentujących 71,86% udziałów w nieruchomości. Za podjęciem uchwały głosowali wszyscy obecni na zebraniu członkowie Wspólnoty.

W dniu 1 lipca 2010 roku pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...), reprezentowaną przez M. W., a S. C., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...), zawarta została umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną. W powyższej umowie ustalono, że zarządca nieruchomości kieruje sprawami Wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz, a także w stosunkach pomiędzy wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Zarządca jest ponadto uprawniony do składania oświadczeń woli w imieniu Wspólnoty w sprawach zwykłego zarządu oraz do reprezentowania Wspólnoty przed kontrahentami, instytucjami oraz urzędami publicznymi. Zarządca jest w szczególności uprawniony do reprezentowania Wspólnoty przed sądami we wszystkich sprawach Wspólnoty (§ 2 umowy).

/dowód: 1. umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 1.07.2010 r. wraz z załącznikami – k. 73-78

2. uchwała nr 7/2010 z dnia 6.05.2010 r. właściciele lokali nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) tworzących wspólnotę mieszkaniową z dnia 6.05.2010 r. – k. 70-72/

Decyzją nr (...) z dnia 17 stycznia 2014 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym budynku poprzez wykonanie podparcia balkonów frontowych, wykonanie remontu balkonów frontowych (wymiana: płyt nośnych balkonów, hydroizolacji, posadzek, obróbek blacharskich, rur odwadniających oraz balustrad murowanych), wykonanie remontu balkonów tylnych (wykonanie warstwy uszczelniającej pory otuliny betonowej oraz warstwy malarskiej, a także wymiana: hydroizolacji, obróbek blacharskich oraz posadzek), wykonanie izolacji przeciwwilgociowej poziomej i pionowej ścian fundamentowych budynku, uzupełnienie ubytków tynków elewacji frontowej, wykonanie naprawy świetlika dachowego i uszczelnienia pokrycia dachowego, a także wymianę rozwarstwionych stopnic schodowych oraz wykonanie nowych okładzin z zabezpieczeniem antypoślizgowym.

/dowód: decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nr (...) z dnia 17.01.2014 r. – k. 22-29/

Na zlecenie zarządcy nieruchomości przy ulicy (...) S. H. sporządził kosztorysy niezbędnych do wykonania w budynku prac remontowych. Łączny koszt koniecznych do wykonania robót wynosi 207.430,18 złotych brutto, na którą to kwotę składają się: koszty remontu balkonów frontowych w wysokości 63.842,72 złotych brutto, koszty remontu balkonów tylnych w wysokości 34.258,25 złotych brutto, koszty remontu izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej ścian fundamentowych w wysokości 82.900,65 złotych brutto, koszty remontu stopnic schodowych w wysokości 10.696,31 złotych brutto oraz koszty remontu świetlika w wysokości 15.732,25 złotych brutto.

/dowód: 1. kosztorys remontu balkonów frontowych z dnia 13.05.2014 r. – k. 30-35

2. kosztorys remontu balkonów tylnych z dnia 13.05.2014 r. – k. 36-40

3. kosztorys remontu izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej z dnia 14.05.2014 r. – k. 41-44

4. kosztorys remontu stopnic schodowych z dnia 14.05.2014 r. – k. 45-47

5. kosztorys remontu świetlika z dnia 14.05.2014 r. – k. 48-50/

Uchwałą z dnia 29 maja 2014 roku właściciele lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) we W. zatwierdzili do wykonania prace remontowe w zakresie nakazanym w decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nr (...) z dnia 17 stycznia 2014 roku. Zgodnie z § 3 powyższej uchwały prace remontowe finansowane są z jednorazowych wpłat właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości zgodnie z posiadanym udziałem na dzień odbioru prac. Zgodnie z § 4 uchwały łączny koszt prac remontowych wynosi 207.430,18 złotych. Powyższa uchwała podjęta została w obecności członków Wspólnoty Mieszkaniowej reprezentujących łącznie 71,94% udziałów w nieruchomości. Za podjęciem uchwały głosowali członkowie Wspólnoty reprezentujący 67,75% udziałów w nieruchomości, natomiast przeciwko podjęciu uchwały członkowie Wspólnoty reprezentujący 4,19% udziałów w nieruchomości wspólnej.

/dowód: uchwała nr 5/2014 z dnia 29.05.2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie prac remontowych w nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) – k. 51-53/

Pozwany J. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) mieszczącego się w budynku położonym we W. przy ulicy (...). Z prawem własności tego lokalu związany jest udział we własności nieruchomości wspólnej wielkości (...).

/bezsporne a ponadto

dowód: wydruk księgi wieczystej nr (...)/

Pismem z dnia 15 maja 2014 roku zarządca nieruchomości S. C. wezwał pozwanego J. K. do zapłaty kwoty 9.749,22 złotych na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w celu pokrycia kosztów remontu nieruchomości wspólnej. Powyższe pismo zostało doręczone pozwanemu w dniu 30 maja 2014 roku.

/dowód: 1. wezwanie do zapłaty z dnia 15.05.2014 r. – k. 55-56

2. potwierdzenie odbioru – k. 57/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

W niniejszej sprawie pomiędzy stronami postępowania spornym było, czy reprezentujący powodową Wspólnotę Mieszkaniową S. C. jest w sposób właściwy umocowany do działania imieniu strony powodowej. Pozwany nie kwestionował natomiast obowiązku partycypowania w kosztach planowanego remontu budynku położonego przy ulicy (...) we W., wysokości kosztów związanych z przedmiotowym remontem, czy też wysokości swojego zobowiązania.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892, dalej jako „u.w.l.”) właściciel ma obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu, winien utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli, a także współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Jak wynika natomiast z art. 14 u.w.l. do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zalicza się w szczególności wydatki na remonty oraz bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne (chyba że pokrywane są one bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali), wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Ponadto, w myśl art. 12 ust. 2 u.w.l. 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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Co do zasady koszty zarządu nieruchomością wspólną finansowane są z zaliczek uiszczanych przez właścicieli poszczególnych lokali w formie bieżących opłat, płatnych z góry do 10. dnia każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 u.w.l.) Powyższy przepis nie ogranicza przy tym uprawnienia członków wspólnoty mieszkaniowej do podejmowania uchwał o nałożeniu na właścicieli lokali dodatkowego obciążenia, także w formie jednorazowej, którego celem jest sfinansowanie konkretnych wydatków (zob. wyrok SA w Warszawie z dnia 23 lipca 2013 r., I ACa 413/13, LEX nr 1353894). Ewentualne uniemożliwienie powzięcia tego rodzaju uchwały czyniłoby niemożliwym przeprowadzenie chociażby większego remontu nieruchomości wspólnej, którego nie dałoby się wcześniej przewidzieć i zaplanować przy ustalaniu zaliczek (zob. wyrok SA w Warszawie z dnia 24 stycznia 2014 r., I ACa 1499/13, LEX nr 1438295).

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że Sąd w niniejszej sprawie nie rozpatrywał ponownie kwestii umocowania S. C. do występowania w imieniu powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej, albowiem powyższe zagadnienie rozstrzygnięte zostało postanowieniem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 12 sierpnia 2016 roku (sygn. akt: II Cz 1222/16), którym to postanowieniem Sąd był w niniejszej sprawie związany.

Odnosząc się natomiast do żądania strony powodowej, podkreślenia wymagało przede wszystkim, że powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) we W. zobowiązana została do przeprowadzenia prac remontowych w odpowiednim zakresie decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. z dnia 17 stycznia 2014 roku. Podstawą powyższej decyzji były nieprawidłowości w stanie technicznym budynku

stwierdzone w trakcie kontroli oraz w toku postępowania administracyjnego. Pozwany J. K. nie kwestionował konieczności przeprowadzenia remontu budynku w powyższym zakresie.

Z uwagi na powyższą decyzję, osoby sprawujące zarząd nieruchomością przy ulicy (...) podjęły działania mające na celu określenie kosztów związanych z remontem w zakresie nakazanym przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Jak ustalił Sąd w toku postępowania dowodowego, łączny koszt remontu budynku kształtuje się na poziomie 207.430,18 złotych. Powyższa okoliczność nie była przez pozwanego kwestionowana w toku procesu.

W dniu 29 maja 2014 roku członkowie powodowej Wspólnoty większością 67,75% głosów przy udziale członków Wspólnoty reprezentujących łącznie 71,94% udziałów w nieruchomości wspólnej podjęli uchwałę numer 5/2014, którą zatwierdzone do wykonania zostały prace remontowe w zakresie nakazanym przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Jednocześnie członkowie Wspólnoty postanowili, że powyższe prace sfinansowane zostaną z jednorazowych wpłat właścicieli lokali mieszczących się w budynku. Wysokość wpłat odpowiadać ma udziałom posiadanym przez właścicieli poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Tym samym przyjęć należało, iż powyższa uchwała nie zlikwidowała dotychczasowego obowiązku właścicieli lokali wnoszenia zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, lecz nakładała na nich dodatkową opłatę o charakterze jednorazowym, której celem było zgromadzenie środków na konkretnie oznaczony cel. Powyższa uchwała do dnia wyrokowania w sprawie nie została wyeliminowana z obrotu prawnego. Należy bowiem zauważyć, że wzruszenie uchwały powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nastąpić mogło jedynie w trybie określonym w art. 25 u.w.l. przewidującym możliwość wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W sposób szczególny należy przy tym podkreślić, że powyższy termin ma charakter zawity, a zatem po jego upływie uprawnienie do zaskarżenia uchwały wygasa (zob. wyrok SA w Katowicach z dnia 11 lipca 2003 r., I ACa 8/03, LEX nr 194828). Tym samym Sąd doszedł do wniosku, że przedmiotowa uchwała stanowiła podstawę zobowiązania pozwanego do uiszczenia jednorazowej wpłaty w wysokości oraz na cel określony w tej uchwale.

Mając na uwadze powyższe, zasadnym było zasądzenie od pozwanego J. K. na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej kwoty 9.749,22 złotych. Udział pozwanego w nieruchomości wspólnej wynosi bowiem (...) i w takim też zakresie pozwany winien ponosić koszty związane z zarządaniem oraz utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Kwota zasądzona od pozwanego na rzecz strony powodowej stanowi natomiast (...) części kwoty 207.403,18 złotych.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty procesu poniesione w niniejszej sprawie przez stronę powodową złożyły się: kwota 488 złotych tytułem opłaty od pozwu, kwota 1.200 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (§ 6 pkt 4 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 ustanowionego z urzędu) oraz kwota 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa. Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził z tego tytułu od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 1.705 złotych.