

*Sygn. akt I C 1847/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : **SSO Dominika Romanowska**

Protokolant : Robert Purchalak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 lutego 2014 r. we Wrocławiu

**sprawy z powództwa B. L.**

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

**o uchylenie uchwały**

I. oddała powództwo;

II. nie obciąża powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu stronie pozwanej.

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 6 listopada 2012 r. wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) powód B. L. domagał się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 20 września 2012 r. w sprawie remontu pokrycia dachowego. W uzasadnieniu wskazał w szczególności, że w zaskarżonej uchwale wadliwie została określona powierzchnia lokali, która stanowiła podstawę do naliczenia opłat jakie miały być uiszczane przez poszczególnych członków na remont pokrycia dachowego.

W odpowiedzi na pozew (k. 54 i n.) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie podała, że w dniu 22 maja 2013 r. zaskarżona uchwała została wyeliminowana z obrotu prawnego przez właścicieli tworzących pozwaną wspólnotę mieszkaniową na skutek jej prawomocnego uchylenia.

Na rozprawie w dniu 18 lutego 2014 r. (k. 112-114) powód podtrzymał żądanie pozwu.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

B. L. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...).

**(Bezsporne)**

W dniu 20 grudnia 2012 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła, częściowo na zebraniu i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, uchwałę nr (...) w sprawie kompleksowego remontu pokrycia dachowego. W uchwale wskazano m.in., że wysokość wpłaty przypadającej na każdego właściciela z tytułu pokrycia kosztów remontu dachu został wyliczony przez administratora w zależności od m<sup>2</sup> powierzchni lokalu przypadającego na każdego właściciela.

**(Dowód:** uchwała nr (...) z 20 września 2012 r., k. 6)

W dniu 22 maja 2013 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła, częściowo na zebraniu w dniu 15 marca 2013 r. i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, uchwałę nr (...) w sprawie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 20 września 2012 r. i przyjęcia do realizacji w 2013 r. remontu dachu.

Za przyjęciem uchwały nr (...) głosowali właściciele lokali, których łączna wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej wynosiła 69,75 %.

**(Dowód:** uchwała nr (...) z 22 maja 2013 r., k. 40-46; protokół zebrania z 15 marca 2013 r., k. 56-57)

Zgodnie z planem gospodarczym pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na 2012 r. podstawą naliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej stanowi powierzchnia użytkowa lokali.

Podstawę opodatkowania przy realizacji obowiązku podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości stanowi powierzchnia użytkowa budynków.

**(Dowód:** decyzja w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości za 2011 r., k. 4, kopia planu gospodarczego za 2012 r., k. 5)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną żądań powoda stanowiły przepisy zawarte w art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zmianami). Zgodnie z nimi 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 (art. 25 ust. 1 u.w.l.). Powództwo, o którym mowa w ust. 1, 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 (art. 25 ust. 1a u.w.l.).

Niewątpliwie żądanie uchylenia uchwały może dotyczyć wyłącznie uchwały istniejącej. W rozpoznawanej sprawie, jak wynikało z przedłożonych przez stronę pozwaną w odpowiedzi na pozew dowodów w postaci uchwały nr (...) z 22 maja 2013 r. i protokołu zebrania z 15 marca 2013 r., zaskarżona przez powoda uchwała nr (...) z 20 września 2012 r. została wyeliminowana z obrotu prawnego przez właścicieli tworzących pozwaną wspólnotę mieszkaniową. Nastąpiło to na skutek podjęcia w dniu 22 maja 2013 r. przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową uchwały nr (...) w sprawie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 20 września 2012 r. i przyjęcia do realizacji w 2013 r. remontu dachu. Za przyjęciem uchwały nr (...) głosowali właściciele lokali, których łączna wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej wynosiła 69,75 %. Podkreślić należało, że nawet jeżeli nowo podjęta uchwała nr (...) była tożsama w treści z zaskarżoną uchwałą nr (...) w zakresie odnoszącym się do określenia podstawy naliczania opłat za remont dachu, to jednakże podlega ona osobnemu zaskarżeniu.

Z uwagi zatem na fakt, że zaskarżona uchwała nr (...) nie obowiązuje już w obrocie prawnym, albowiem została z niego skutecznie wyeliminowana, powództwo o jej uchylenie nie mogło zostać uwzględnione. W związku z tym Sąd oddalił powództwo, o czym orzekł jak w punkcie I wyroku.

Mając na względzie okoliczność, że de facto żądanie powoda zostało spełnione przez stronę pozwaną już w trakcie procesu, albowiem już po wniesieniu pozwu doszło do uchylenia przez właścicieli zaskarżonej uchwały, Sąd zdecydował się nie obciążać powoda obowiązkiem zwrotu stronie pozwanej kosztów procesu. O powyższym, na podstawie art. 102 k.p.c., orzeczono jak w punkcie II wyroku.