

Sygn. akt I C 2238/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2015r

Sąd Okręgowy w Toruniu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Wojciech Modrzyński

Protokolant: starszy sekret. sądowy Monika Falkiewicz

po rozpoznaniu w dniu: 16 września 2015 r. w Toruniu

sprawy z powództwa: **Z. W.**

przeciwko: **Wspólnocie Mieszkaniowej (...)w T.**

### **o uchylenie uchwały i zobowiązanie**

1. Uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w T. nr (...) z dnia 9 października 2014 roku w sprawie pokrycia przez wspólnotę mieszkaniową kosztów remontu drogi na działce nr (...)
2. oddała powództwo w pozostałej części
3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania

SSO Wojciech Modrzyński

IC 2238/14

## UZASADNIENIE

Do Sądu Okręgowego w Toruniu wpłynął pozew Z. W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w T. o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 9 października 2014 roku w przedmiocie pokrycia przez Wspólnotę Mieszkaniową kosztów remontu drogi na działce nr (...) oraz zobowiązanie Zarządu Wspólnoty do naprawienia wyrządzonej szkody przez zwrot kosztów wybudowanej drogi na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej(...)w T..

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż uchwała (...)z dnia 9 października 2014 roku dotyczyła wyrażenia zgody na pokrycie przez Wspólnotę Mieszkaniową kosztów remontu drogi na działce (...) położonej w T. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...) w Sądzie Rejonowym w T.. Zdaniem powoda uchwała narusza ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz §12 ust. 2, regulaminem Wspólnoty Mieszkaniowej, a także §1 ust. 1, §3 oraz §4 ust. 1 regulaminu gospodarowania środkami zgromadzonymi na remont części wspólnej wspólnoty.

Przedmiotowa uchwała godzi w dobrze pojęty interes gospodarczy wspólnoty, a w konsekwencji prowadzi do niewłaściwego rozporządzenia przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej powierzonymi środkami finansowymi gromadzonymi przez właścicieli lokali. Na działce (...) znajdują się 32 garaże stanowiące odrębną własność. Nie wszyscy właściciele lokali wspólnoty mieszkaniowej posiadają garaże na terenie działki (...). Część współwłaścicieli działki, na której znajdują się garaże nie posiada lokali mieszkalnych i nie są członkami wspólnoty mieszkaniowej.

Zarząd oraz administrator wspólnoty bez zgody właścicieli lokali użyli środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym i przeznaczył je na remont części wspólnej w celu remontu drogi na działce (...). Faktyczna

realizacja zadania stanowiącego przedmiot spornej uchwały nastąpiła w maju 2014 roku, a więc 5 miesięcy przed faktem podjęcia stosownej uchwały. Uchwałę tą głosowano od 17 lipca 2014 roku do 9 października 2014 roku dwukrotnie w wyznaczając termin zakończenia głosowania.

Wszyscy współwłaściciele lokali mieszkalnych Wspólnoty Mieszkaniowej są zobowiązani do uiszczania opłat na rzecz funduszu przeznaczonego na remont części wspólnych, z którego to finansowane są zadania o charakterze remontowym.

Nie wszyscy właściciele garaży są jednocześnie członkami Wspólnoty Mieszkaniowej. Czterech właścicieli garaży mieszka poza wspólnotą mieszkaniową i nie poniosło kosztów remontu drogi. Dwudziestu ośmiu właścicieli garaży będących jednocześnie właścicielami lokali posiada siłę głosów pozwalającą przegłosować każdą uchwałę dotyczącą wykorzystania środków finansowych wspólnoty na rzecz swoich garaży.

Przyjęta przez Zarząd i Administratora wspólnoty cena wybudowania drogi na działce (...) wynosiła 2100,50 zł. Z niezrozumiałych przyczyn została ona zaniżona, ponieważ zgodnie z przyjętym przez Zarząd kosztorysem ofertowym Przedsiębiorstwa (...) wycena tego odcinka drogi (26,2 m<sup>2</sup>) winna wynosić około 3300 zł. Tym samym właściciele mieszkań zostali wprowadzeni w błąd.

Powyższe okoliczności wskazują, zdaniem powoda, iż zaskarżona uchwała jako naruszająca przepisy ustawy o własności lokali jak i postanowienia poszczególnych regulaminów Wspólnoty Mieszkaniowej (...) winna ulec uchyleniu.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w T. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu swego stanowiska pełnomocnik pozwanej wskazał, iż w dniu 29 marca 2010 roku ogół właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową znajdującą się na działce (...) położoną w T. przy ul. (...) podjął uchwałę nr (...) wyrażającą wolę wykonania remontu drogi północno-wschodniej przez wymianę nawierzchni na kostkę brukową wraz ze zniwelowaniem nierówności i odwodnieniem. Na zaplanowane prace przeznaczono środki gromadzone na remonty części wspólnej nieruchomości, a do wykonania czynności upoważniony został Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej oraz Administrator -(...)spółka z o.o. w T. Oddział w T.. Powyższa uchwała stanowiła podstawę do zawarcia umowy z dnia 14 kwietnia 2014 roku pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową, a wykonawcą robót to jest Przedsiębiorstwem (...). Wyboru wykonawcy dokonano spośród dwóch złożonych ofert, kierując się najniższą ceną. Na wybór wykonawcy wpływ miała również dotychczasowa współpraca z firmą (...), jej rzetelność i terminowość w dotychczas wykonywanych usługach budowlano remontowych na rzecz Wspólnoty. Pierwotne wynagrodzenie za przeprowadzenie prac wynosiło 56 852,87 zł. W wyniku późniejszych uzgodnień zwiększono zakres robót o pokrycie kostką brukową dodatkowych 70 m<sup>(2)</sup> i zwiększono wartość należnego wykonawcy wynagrodzenia.

Na bocznym parkingu zostały ułożone płyty ażurowe i w związku z tym strony zawarły aneks nr (...) z dnia 29 kwietnia 2014 roku do umowy rozszerzający zakres spraw do wykonania przez wykonawcę o ułożenie 68,3 m<sup>2</sup> płyt ażurowych zwiększając tym samym wynagrodzenie za wykonanie prac do kwoty 61.568,94 zł. Wynagrodzenie to miał być wypłacone w dwóch częściach: - pierwsza w wysokości 33.991,71 zł brutto do dnia 20 maja 2014 roku przy zaawansowaniu 60% planowanych robót oraz pozostała część 27.577,27 zł brutto po zakończeniu robót.

Prace objęte zakresem umowy i aneksu rozpoczęły się 22 kwietnia 2014 roku. Wykonawca błędnie zinterpretował granice działki i planowany zakres prac i samowolnie przekroczył je przechodząc na działkę (...) stanowiącą współwłasność właścicieli położonych na tej działce garaży. Fakt przekroczenia granicy zauważył inspektor nadzoru pan J. K. i zlecił wykonawcy cofnięcie się do granic działki wspólnoty mieszkaniowej. Na skutek telefonicznych interwencji powoda oraz członka wspólnoty L. K. (1) w sprawie pozostawienia położonego odcinka drogi, pan K. skontaktował się z Zarządem Wspólnoty i po jej zgodzie nakazał pozostawienie błędnie wykonanego fragmentu drogi. Tym samym faktycznie wyłożono kostką pas drogi leżący na sąsiedniej działce, nie będącej własnością wspólnoty.

Wykonawca przystąpił do dalszych prac i realizacji zadania. Pozwany podkreślił, iż powód sam zabiegał o pozostawienie błędnie wybrukowanego fragmentu drogi. Pozostali współwłaściciele tworzący wspólnotę nie wyrażali wówczas żadnego sprzeciwu dla wyłożenia kostką brukową spornej obecnie części sąsiedniej działki.

Powyższe okoliczności zadecydowały o konieczności formalnego wyrażenia zgody na pokrycie kosztów związanych z remontem 26,20 m<sup>2</sup> drogi znajdującej się na działce (...). Na polecenie Zarządu Wspólnoty - Administrator przeprowadził wśród właścicieli głosowanie nad przedmiotową uchwałą nr (...)w przedmiocie wyrażenia zgody na sfinansowanie remontu przedmiotowego odcinka drogi. Głosowanie odbywało się w trybie indywidualnego zbierania głosów. Karty do głosowania zostały przekazane właścicielom lokali w dniu 17 lipca 2014 roku. Nieobecnym członkom wspólnoty karty doręczono drogą pocztową. Proces głosowania zakończył się w dniu 3 października 2014 roku a nie jak twierdzi powód 9 października 2014 roku. Uchwała została skutecznie podjęta.

W ocenie wspólnoty powód nie wykazał w jaki konkretny sposób doszło do naruszenia interesu wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z treścią art. 25 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. Przedmiotowa uchwała nr (...) została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów w sposób jak najbardziej prawidłowy. Uchwała zapadła większością głosów liczonych wg ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Za uchwałą oddano 29 głosów odpowiadających 57,72 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciw głosowało 7 głosów odpowiadających 14,32 % udziałów w nieruchomości wspólnej, natomiast 14 osób nie brał udziału w głosowaniu co stanowi 27,96 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Oznacza to, iż zdecydowana większość członków wspólnoty opowiedziała się za uchwałą i za zaaprobowaniem wykonanego już remontu. Po przeprowadzeniu remontu na działce (...) powstał parking, z którego korzystają wszyscy mieszkańcy wspólnoty.

Powód nie wziął udziału w głosowaniu. W jego zachowaniu można dopatrzeć się wielu sprzeczności. Był jedną z osób, które interweniowały u inspektora nadzoru ds. budowlanych J. K. o pozostawienie położonej kostki brukowej na spornym odcinku drogi. Zdaniem pozwanej w ten sposób jasno wyraził wolę wykonania nawierzchni na pozostałym odcinku leżącym na sąsiedniej działce. Nie bez znaczenia pozostaje tutaj fakt, iż powód jest właścicielem jednego z garaży znajdujących się na tej działce. Gdy powód był członkiem zarządu wspólnoty w 2003 roku z jego inicjatywy doszło do ogrodzenia nieruchomości, przy czym ogrodzenie to obejmowało również działkę (...). Również ta inwestycja była finansowana ze środków funduszu remontowego wspólnoty mimo, iż bezsprzecznie dotyczyła ogrodzenia terenu sąsiedniej działki.

Zdaniem pozwanej zaskarżona uchwała nie wprowadza w błąd co do wysokości rzeczywistych kosztów remontów odcinka drogi na działce (...). Koszty te wyniosły 2100,50 zł. Powód nie wskazuje w jaki sposób wyliczył kwotę 3300 zł, o której mówi w pozwie.

Pismem z dnia 12 stycznia 2015 roku (k-92) powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko w zakresie uchylenia uchwały, a gdyby Sad nie znalazł ku temu podstaw powód wniósł o stwierdzenie nieważności uchwały. W ocenie powoda zaskarżona uchwała sprzeczna jest z przepisami ustawy o własności lokali oraz z §12 ust. 2 Regulaminu Wspólnoty.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Wspólnota Mieszkaniowa (...) obejmuje właścicieli lokali mieszkalnych położonych w budynku wielorodzinnym położonym na działce nr (...) przy ul. (...). Czynności administracyjne we wspólnocie wykonuje administrator – Zespół (...) spółka z o.o. w T..

Z nieruchomością wspólnoty sąsiaduje działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym wT.prowadzona jest Księga Wieczysta KW (...), na której posadowione są garaże murowane. Wspólnota Mieszkaniowa liczy 50 członków. Trzydziestu dwóch spośród nich jest równocześnie współwłaścicielami garaży na sąsiedniej działce. Czterech

właściciele garaży nie jest równocześnie członkiem pozwanej wspólnoty. Działka należąca do wspólnoty i działka, na której znajdują się garaże kilka lat temu zostały wspólnie ogrodzone. Ogrodzenie wykonane zostało ze środków Wspólnoty Mieszkaniowej. W ten sposób działki te tworzą jedną funkcjonalną całość. Na działkach wytyczono drogi dojazdowe m.in. do garaży i dwie bramy wjazdowe pozwalające na dojazd zarówno do budynku mieszkalnego i do garaży. Działka, na której znajdują się garaże nie jest w sposób widoczny oddzielona od działki wspólnoty.

**Dowód:** okoliczność bezsporna

zeznanie świadka A. C. złożone 23.03.2015r. 00:10:45, k-149

zeznanie świadka S. W. złożone 25.03.2015r., 01:12:04, k-151

dokumentacja fotograficzna i szkic k – 48 -55

W dniu 29 marca 2010 roku Wspólnota mieszkaniowa (...) w T. podjęła uchwałę nr (...) o wyrażeniu zgody na remont drogi północno wschodniej poprzez wymianę nawierzchni na kostkę brukową wraz z niwelacją terenu i odwodnieniem. Powyższa droga wykorzystywana była m.in. przez właścicieli garaży na dojazd do nich. Prace remontowe miały być finansowane ze środków funduszu remontowego wspólnoty. Do wykonania uchwały upoważniony został Zarząd Wspólnoty i Administrator.

**Dowód:** uchwała nr (...) k- 35

W dniu 14 kwietnia 2014 roku Zarząd Wspólnoty w osobach A. P. (1) i L. K. (2) przy udziale administratora podpisał z Przedsiębiorstwem (...) umowę nr (...) na wykonanie prac remontowych drogi północno wschodniej. Wyboru wykonawcy dokonano na podstawie porównania ofert dwóch przedsiębiorców. Zarząd Wspólnoty wybrał ofertę tańszą. Przedsiębiorstwo (...) już wcześniej wykonywało prace remontowo budowlane na rzecz wspólnoty. Przy wyborze wykonawcy Zarząd Wspólnoty kierował się także dotychczasową bezproblemową współpracą z tym wykonawcą.

Umowa przewidywała, iż za wykonane prace remontowe wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości 56652,87 zł brutto. Po zawarciu umowy zwiększono zakres prac do wykonania o wyłożenie płyt ażurowych na dodatkowej powierzchni około 70m<sup>2</sup>. Zwiększenie zakresu prac zwiększyło wynagrodzenie dla wykonawcy do kwoty 61568,94 zł. W związku z tymi zmianami zawarto z wykonawcą aneks do umowy z dnia 14 kwietnia 2014 roku. Aneks nr (...) zawarto 29 kwietnia 2014 roku. W aneksie ustalono, iż wynagrodzenie dla wykonawcy płatne będzie w dwóch transzach: pierwsza w wysokości 33991,71 zł płatna do dnia 20 maja 2014 roku przy 60% zaawansowaniu prac remontowych i druga transza w wysokości 27577,27 zł brutto po zakończeniu prac.

**Dowód:** umowa nr (...) k – 39

dokumenty k -43,44

zeznanie świadka L. K. (1) złożone 25.03.2015r., 00:24:58, k-150

zeznanie świadka M. S. złożone 25.03.2015r., 00:54:42, k-151

Niezwłocznie po podpisaniu umowy wykonawca przystąpił do realizacji prac remontowych (22 kwietnia 2014 roku). Inspektorem nadzoru został J. K.. Wykonawca przed rozpoczęciem prac nie upewnił się, co do faktycznego przebiegu granic między dwoma nieruchomościami tj. działkami nr (...). W trakcie wykonywania prac okazało się, iż pracownicy wykonawcy błędnie interpretując przebieg granicy działek wykonali część prac na działce nr (...) należącej do Wspólnoty Garażowej. Pomyłkę zauważył Inspektor Nadzoru J. K., który nakazał wykonawcy niezwłoczne przywrócenie stanu poprzedniego. Fakt przekroczenia granicy działki zaobserwowali również członkowie wspólnoty m.in. L. K. (1) i powód. Mieszkańcy interweniowali u Inspektora Nadzoru by ten wstrzymał przywracanie stanu poprzedniego i prosili Zarząd Wspólnoty o pozostawienie błędnie wyremontowanego fragmentu drogi na sąsiedniej

nieruchomości. Inspektor J. K. zwrócił się do Zarządu Wspólnoty o decyzję, co do dalszych działań w zakresie błędnie wyremontowanego fragmentu drogi. Zarząd Wspólnoty wyraził wolę pozostawienia błędnie wykonanego fragmentu drogi i nakazał dalsze wykonanie prac zgodnie z umową.

**Dowód:** oświadczenie k- 46

zeznanie świadka L. K. (1) złożone 25.03.2015r., 00:24:58, k-150

zeznanie świadka J. K. złożone 25.03.2015r., 00:37:06, k-150

zeznanie powoda złożone 25.03.2015r., 01:36:31, k-152

Równocześnie Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zawarł z wykonawcą robót aneks nr (...) z dnia 29 kwietnia 2014 roku zwiększający zakres planowanych robót o ułożenia płyt ażurowych na parkingu o powierzchni 68,3m<sup>2</sup>. Zwiększając zakres prac powiększono także wynagrodzenie należne wykonawcy do kwoty 61568,94 zł brutto.

**Dowód:** aneks nr (...) k-42

Notatka k-45

Na skutek błędu wykonawcy dodatkowo wyłożono kostką brukową fragment drogi o powierzchni 26,20m<sup>2</sup>, leżący na sąsiedniej działce nr (...). Zwiększenie zakresu robót wiązało się z koniecznością wypłaty dodatkowego wynagrodzenia wykonawcy. Aby było to możliwe Zarząd Wspólnoty postanowił przeprowadzić wśród członków wspólnoty głosowanie nad uchwałą (...) w sprawie pokrycia przez Wspólnotę Mieszkaniową kosztów remontu drogi na działce nr (...). Na polecenie Zarządu Wspólnoty głosowanie nad uchwałą przeprowadził administrator w trybie indywidualnego zbierania głosów. Karty do głosowania zostały przekazane członkom wspólnoty 17 lipca 2014 roku. Członkom wspólnoty, którzy nie byli obecni w mieszkaniach w dniu przekazywania kart zostały one przesłane pocztą. Proces głosowania zakończył się 3 października 2014 roku. Za podjęciem uchwały głosowało 29 głosów reprezentujących 57,72% udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciwko uchwale opowiedziało się 7 członków wspólnoty reprezentujących 14,32% udziałów w nieruchomości wspólnej. Od głosu wstrzymało się 14 osób reprezentujących 27,96% udziałów w nieruchomości wspólnej.

**Dowód:** dokument k 56-77

zeznanie świadka M. S. złożone 25.03.2015r., 00:54:42, k-151 zeznanie pozwanego A. P. (1) złożone 25.03.2015r., 01:58:23, k-153

**Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o zeznania świadków: A. C., L. K. (1), J. K., M. S., S. W., zeznanie powoda i pozwanego A.P. – Przewodniczącego Zarządu Wspólnoty oraz złożone do akt dokumenty.

Sąd uznał zeznania wszystkich świadków za w pełni wiarygodne. Zeznania te były spójne, logiczne i konsekwentne. Korespondowały również z dokumentami dołączonymi do akt sprawy. Sąd uznał za wiarygodne złożone do akt dokumenty. Żadna ze stron postępowania nie kwestionowała ich prawdziwości i wiarygodności.

Ustalony stan faktyczny był w zasadzie bezsporny między stronami. Strony zgodnie przedstawiły okoliczności podjęcia uchwały, a także zakres prac wykonanych na skutek błędu na sąsiedniej działce.

Spór między stronami dotyczył przede wszystkim ustalenia, czy przyjęta uchwała jest dopuszczalna i zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub nie narusza interesów któregośkolwiek ze współwłaścicieli.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, iż termin do wniesienia powództwa wynosi 6 tygodni i jest liczony od momentu podjęcia uchwały. Istotnym jest złożenie pozwu w Sądzie właściwym do rozpoznania sprawy. Skierowanie powództwa do innego Sądu nie wpływa na bieg terminu do wniesienia powództwa. Powód wniósł powództwo do Sądu właściwego w dniu 13 listopada 2014 roku, zachowując termin do zaskarżenia uchwały nr (...) z dnia 9 października 2014 roku.

Zgodnie z art. 25. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. 2000r., nr 80, poz. 903 ze zmianami) 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. Zaskarżenie do Sądu uchwały właścicieli lokali w oparciu o art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie zatem skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek:

1. uchwała nie jest zgodna z prawem;
2. uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali;
3. uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;
4. uchwała w inny sposób (niż poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę.

W ocenie Sądu zaskarżona uchwała nie jest zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Na wstępie przypomnieć należy, iż pozwana Wspólnota Mieszkaniowa składa się z właścicieli mieszkań znajdujących się w budynku wielorodzinnym położonym na działce nr (...) przy ul. (...). Działka należąca do wspólnoty bezpośrednio sąsiaduje z działką nr (...) położoną przy ul. (...), na której pobudowany jest kompleks garaży. Obie działki zostały kilka lat wcześniej ogrodzone w taki sposób, iż tworzą jedną faktyczną i użytkową całość. Współwłaścicielami działki nr (...) są właściciele poszczególnych garaży. Tylko czterech właścicieli garaży nie jest jednocześnie członkami wspólnoty mieszkaniowej. Trzydziestu dwóch członków wspólnoty jest równocześnie właścicielami garaży.

Przypomnienie tego ogólnego zarysu stosunków faktycznych jest konieczne do ustalenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Przepisy powołanej wyżej ustawy w art. 14 wskazują, iż na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Przywołane wyliczenie nie stanowi katalogu zamkniętego. Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 u.w.l., jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (Tak: Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 4 kwietnia 2014 roku, VI ACa 1195/13, Lex 1488731). Nie budzi jednak wątpliwości, iż pojęcie prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną rozumiane winno być obiektywnie i wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości wspólnej. Podejmowane czynności zarządcze muszą zatem dotyczyć nieruchomości wspólnej. Zarząd Wspólnoty czy sama wspólnota nie posiada bowiem kompetencji do podejmowania jakichkolwiek czynności dotyczących nieruchomości sąsiednich, które nie stanowią własności wspólnoty.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 9 maja 2013 roku głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (sygn. akt IC 214/13, Lex nr 1392048). Przepis art. 25 cytowanej ustawy odwołuje się do nieruchomości wspólnej. Nieruchomością wspólną jest niewątpliwie nieruchomość, na której posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym poszczególni członkowie wspólnoty mają swoje mieszkania. W ocenie Sądu powyższy konstatacja nie pozwala na uznanie uchwały finansującej remont nieruchomości należącej do innych podmiotów ze środków wspólnoty jako czynności zgodnej z zasadami prawidłowej gospodarki. Należy podkreślić, iż 18 członków wspólnoty nie jest równocześnie współwłaścicielami „nieruchomości garażowej”. Oznacza to, iż członkowie ci płacąc comiesięczne składki na fundusz remontowy na skutek podjętej uchwały finansują remont nieruchomości należącej do innych osób. Warto także podkreślić, iż czterech członków wspólnoty garażowej nie jest członkiem wspólnoty i w efekcie podjętej uchwały w ogóle nie ponosi kosztów związanych z remontem nieruchomości będącej ich własnością. Niewątpliwie trudno przyjąć zaistniałą sytuację za zgodną z zasadami prawidłowej gospodarki.

Bez znaczenia pozostaje fakt, iż przeważająca część członków wspólnoty jest równocześnie współwłaścicielami nieruchomości „garażowej”. Członkowie wspólnoty posiadający równocześnie garaż stanowią większość i de facto mogą przegłosować każdą uchwałę, co nie oznacza, iż są oni uprawnieni do finansowania, ze środków wspólnoty, remontów części innej nieruchomości należącej wyłącznie do nich. Zdaniem Sądu członkowie wspólnoty mieszkaniowej mogliby podejmować uchwały dotyczące zarządu inną nieruchomością tylko wtedy gdyby nieruchomość ta stanowiła współwłasność wszystkich członków wspólnoty. W omawianej sprawie taka sytuacja nie ma miejsca. Podjęta uchwała wkracza zatem w uprawnienia osób będących właścicielami sąsiedniej nieruchomości. Należy podkreślić, iż tej oceny nie może zmieniać fakt, iż większość osób będących członkami wspólnoty jest jednocześnie współwłaścicielami sąsiedniej nieruchomości garażowej.

Warto także podkreślić, iż uchwała przewidywała czynności związane z remontem polegającym na położeniu na drodze nawierzchni z kostki brukowej, wykonaniu odprowadzenia wody deszczowej i ułożeniu krawężników. Zaskarżona uchwała pozwalała na pokrycie kosztów omyłkowo wykonanego fragmentu drogi z funduszu remontowego. Zgodnie z uchwalonym przez wspólnotę mieszkaniową Regulaminem Gospodarowania środkami zgromadzonymi na remonty części wspólnej dla Wspólnoty Mieszkaniowej (...) środki z wyodrębnionego funduszu remontowego przeznacza się na remonty oraz usuwanie awarii i skutków awarii w nieruchomości wspólnej (§12 ust. 2 Regulaminu). Również ten regulamin upoważnia do podejmowania czynności zarządczych (np. remontów) wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości wspólnej. Fundusz remontowy zatem przeznaczony jest do pokrycia kosztów remontu nieruchomości wspólnej i nie może być wykorzystywany do sfinansowania innych prac remontowych na nieruchomościach sąsiednich będących własnością innych osób.

Powód domagał się w niniejszej sprawie także zobowiązania Zarządu Wspólnoty do zwrotu środków wyłożonych na pokrycie kosztów remontu spornego fragmentu drogi. W ocenie Sądu powód nie posiada legitymacji czynnej do wystąpienia przeciwko Zarządowi Wspólnoty o zwrot tych środków. Ustawa o własności lokali w art. 25 upoważnia każdego członka wspólnoty do wystąpienia do Sądu o uchylenie uchwały wspólnoty. Nie daje jednak prawa członkowi wspólnoty do występowania przeciwko Zarządowi. Działania Zarządu podlegają kontroli całej Wspólnoty Mieszkaniowej i tylko Wspólnota może skutecznie dochodzić od członków Zarządu odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez niewłaściwe wykonywanie zarządu. W omawianej sprawie konsekwencją uchylenia uchwały jest oczywiście obowiązek rozliczenia przeprowadzonej inwestycji przez Zarząd zgodnie z zasadami rachunkowości (§12 ust. 1 powołanego wyżej Regulaminu).

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd zgodnie z powołanymi wyżej przepisami orzekł jak w sentencji orzeczenia. O kosztach orzeczono w myśl art. 98 k.p.c. pozwany jako strona przegrywająca ma obowiązek zwrotu kosztów powodowi. Na koszty te składa się opłata od pozwu w wysokości 200 zł. Sąd uznał, iż powód skutecznie domagając się uchylenia uchwały jest stroną wygrywającą proces.

SSO Wojciech Modrzyński