

Sygn. akt I C 625/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Małgorzata Chomiuk

Protokolant st. sekr. sąd. Iwona Bierkat

po rozpoznaniu w dniu 01 października 2013 r. w Siedlcach sprawy

z powództwa J. J.

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

o stwierdzenie nieważności uchwał

- I. uchyla uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w M. oznaczone numerami (...), (...), (...), (...) i (...);
- II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w M. na rzecz powoda J. J. kwotę 1.498,36 (jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt osiem 36/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w pozostałej części żądanie oddala;
- III. nakazuje pobrać od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w M. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Siedlcach kwotę 5.109,04 (pięć tysięcy sto dziewięć 04/100) złotych, tytułem wydatków w sprawie.

Sygn. akt I C 625/11

UZASADNIENIE

W dniu 3 czerwca 2011 roku (data stempla pocztowego) wpłynął do tutejszego Sądu pozew J. J. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w M., zwanej w dalszej części uzasadnienia Wspólnotą, w którym powód domagał się uchylecia uchwały Wspólnoty nr(...)z dnia 6 kwietnia 2011 roku, w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2010.

W uzasadnieniu pozwu wskazywał m.in., że sprawozdanie nie uwzględnia prawidłowego podziału kosztów na koszty zarządu nieruchomością wspólną i koszty mediów komunalnych dostarczanych do poszczególnych lokali. Jego zarzuty dotyczyły w szczególności braku wyodrębnienia w zakresie kosztów zakupu energii cieplnej części dotyczącej nieruchomości wspólnej i dotyczącej poszczególnych wyodrębnionych lokali. Koszty ogrzewania zostały potraktowane w sprawozdaniu całościowo jako koszty mediów dostarczanych do poszczególnych lokali. Zastrzeżenia powoda budził również sposób rozliczenia kosztów zużycia energii elektrycznej dostarczanej do garażu podziemnego, które w całości zostały zaliczone do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, podczas gdy współwłaścicielami lokalu garażowego jest zaledwie około 1/3 właścicieli lokali wchodzących w skład wspólnoty. Koszty te, zdaniem powoda, nie powinny być w związku z powyższym traktowane jako koszty wszystkich członków wspólnoty. Kolejny zarzut powoda dotyczył sfinansowania budowy ogrodzenia oddzielającego nieruchomości Wspólnoty od nieruchomości sąsiedniej. Powód podnosił, że celem tej inwestycji było zapobieżenie oddziaływaniu osób trzecich na jedną z klatek schodowych, usytuowaną najbliżej nieruchomości sąsiedniej. Ponieważ korzyść z tej inwestycji odnieśli tylko niektórzy członkowie Wspólnoty, zdaniem powoda, wyłącznie tych członków winien obciążać koszt tego rodzaju inwestycji. Niezasadnym jest tym samym finansowanie budowy ogrodzenia z funduszu remontowego całej Wspólnoty. Powód podnosił także, że finansowanie budowy ogrodzenia nie mogło odbyć się ze środków funduszu remontowego. Wydatek tego rodzaju, ma według powoda charakter inwestycyjny, przez co nie mieści się w zakresie pojęciowym remontu czy modernizacji.

Powód kwestionował również sposób prowadzenia rachunkowości przez Wspólnotę. Jego zdaniem niezależnie od prowadzonej przez wspólnoty mieszkaniowe ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością, odpowiednie zastosowanie do wspólnoty znajdują również przepisy ustawy o rachunkowości. Stąd też, zdaniem powoda ewidencja przychodów i kosztów wspólnoty winna opierać się o tzw. zasadę ewidencji kasowej, polegającej na ewidencjonowaniu przychodów i kosztów w chwili ich uzyskania bądź poniesienia. Powód wskazuje, że ze sprawozdania będącego przedmiotem uchwały (...) wynika, iż Wspólnota stosuje ewidencję memoriałową, polegającą na ewidencjonowaniu przychodów i kosztów według treści dokumentu dokumentującego operację, co jest niezgodne z przyjętą wcześniej przez Wspólnotę zasadę ewidencji. Powód kwestionował również, przyjęte w przedmiotowej uchwale, zaliczenie kwoty nadwyżki przychodów nad kosztami zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 46.992,59 zł na fundusz remontowy wspólnoty. W związku z faktem, że na podaną kwotę składają się nadpłaty poszczególnych właścicieli, wspólnota nie jest legitymowana do dysponowania majątkiem któregośkolwiek z nich. Istota zaliczki zakłada, zdaniem powoda jej rozliczenie po ustaleniu rzeczywistej wysokości kosztów, na które była wpłacana. Nadpłacona kwota nie jest w związku z powyższym zdaniem powoda własnością wspólnoty, stąd też niemożliwym jest dysponowanie nią przez wspólnotę.

W powyższym zakresie argumentacja powoda w toku postępowania nie ulegała zasadniczej modyfikacji. W toku postępowania powód kwestionował jednak dodatkowo zasadność poniesienia z funduszu remontowego wydatków na zakup wieszaków rowerowych i zasadność ich montażu w pomieszczenia wózkowni, co spowodowało zmianę przeznaczenia pomieszczenia. Argumentacja powoda w tym zakresie była zbliżona do mającej za przedmiot ogrodzenia. Powód wskazywał m.in., że jest to wydatek inwestycyjny, nie mieszczący się w zakresie pojęciowym remontu, zatem jego poniesienie z funduszu remontowego było niezgodne z przepisami ustawy o własności lokali. Jednocześnie powód podawał, że wydatek ten służy jedynie wąskiemu gronu mieszkańców.

W odpowiedzi na pozew pozwana wносиła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu podkreślała, że koszty zużycia energii elektrycznej w lokalu garażowym zostały pokryte wyłącznie przez współwłaścicieli tego lokalu. W tym zakresie pozwana powoływała się na treść sprawozdania z wykonania planu gospodarczego. Podważała również zasadność zarzutów powoda odnoszących się do kwestii prawidłowości prowadzenia ewidencji pozaksięgowej. Zdaniem pozwanej kwestie tę rozstrzygnął w wystarczającym stopniu Sąd Okręgowy w Siedlcach w wyroku z dnia 31 maja 2010 roku w sprawie I C 1192/08. Co do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, wskazywała, że jest ono dokonywane w oparciu o regulamin uchwalony w dniu 18 czerwca 2008 roku, którego prawidłowość została potwierdzona powoływanym wyrokiem Sądu Okręgowego w Siedlcach. Przepisy wskazywane przez powoda nie wskazują ponadto zdaniem pozwanej, aby wyodrębnienie tych kosztów jako odrębnej pozycji w sprawozdaniu finansowym było konieczne. Strona pozwana podkreślała, że przepisy ustawy o własności lokali nie ograniczają także wspólnotom możliwości dysponowania środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym jedynie do remontu budynku. Jednocześnie wyraziła odmienne od powoda zapatrywanie na cel budowy ogrodzenia, które zdaniem pozwanej służy wszystkim współwłaścicielom nieruchomości, a nie jedynie niektórym z nich. Argumentując natomiast prawidłowość przeznaczenia przez Wspólnotę nadwyżki finansowej na cele funduszu remontowego, pozwana powoływała się na pogląd w tej kwestii Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 roku w sprawie II CSK 358/10.

W kolejnych pismach procesowych oraz w toku rozprawy pozwany podtrzymywał powyższe stanowisko. Podkreślał także dodatkowo, że środki zgromadzone w funduszu remontowym, stosownie do uchwały powołującej ten fundusz mogą być przeznaczone na cele remontowe i inne nieruchomości wspólnej. Podkreślał również korzyści płynące z montażu wieszaków rowerowych dla ogółu właścicieli.

Pismem procesowym z dnia 2 czerwca 2012 roku powód rozszerzył powództwo w niniejszej sprawie wnosząc o uchylenie obok uchwały(...), również uchwał Wspólnoty o numerach (...).

W uzasadnieniu swego stanowiska przedstawił szereg zarzutów. Uchwale (...) zarzucał nieuprawnione ustalenie przez Wspólnotę sposobu zarządzania lokalem garażowym, który stanowi odrębny przedmiot współwłasności 52 osób, tj. jedynie części członków Wspólnoty. Ogół członków Wspólnoty, nie powinien zdaniem powoda decydować

w przedmiocie własności niektórych tylko jej członków. Lokal garażowy nie stanowi bowiem jego zdaniem w przedmiotowym stanie faktycznym części wspólnej nieruchomości w rozumieniu art. 3 ustawy o własności lokali. Zarzuty powoda w stosunku do uchwały(...), w zakresie zaliczenia nadwyżki przychodów z zarządu nad kosztami na poczet funduszu remontowego za 2011 rok są tożsame z zarzutami odnoszącymi się w podobnym zakresie do uchwały(...). Ponadto uchwała (...) zawiera zdaniem powoda szereg nieprawidłowości księgowych, tj. dwukrotne ujęcie w przychodach kwoty 1.450,19 zł dotyczącej opłat za energię elektryczną lokalu garażowego, brak wyodrębnienia w zakresie kosztów zakupu energii cieplnej części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz nieprawidłowe rozliczenie kosztów energii cieplnej, zaliczenie kosztów eksploatacji wind do kosztów i przychodów z tytułu mediów i opłat komunalnych podczas gdy powinny być one zdaniem powoda traktowane jako koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, nieuzasadnione poniesienie podatków w kwocie 1.541,00 zł oraz kwoty 7.429,20 zł tytułem wydatków na blokady parkingowe, podczas gdy kwoty powyższe nie były przewidziane w planach finansowych na rok 2011. W stosunku do uchwały nr (...) określającej plan finansowy na rok 2013, powód zarzuca nieuwzględnienie kosztów i przychodów mediów związanych z utrzymaniem lokalu garażowego. Innym uchybieniem jest zdaniem powoda jest nieprawidłowo określona w uchwale kwota wydatków i stanu końcowego funduszu remontowego, a także brak spójności tych wyliczeń z wcześniejszą uchwałą wspólnoty nr (...) dotycząca kwoty wydatków na legalizację (ew. wymianę) wodomierzy. Niewłaściwym jest również zdaniem powoda, brak określenia w uchwale przewidywanej wysokości należności i zobowiązań finansowych Wspólnoty. Powód podkreśla również, że nieprawidłową jest praktyka ustalania wysokości opłat zaliczkowych na poczet kosztów mediów dostarczanych do poszczególnych lokali, co zdaniem powoda nie znajduje oparcia w przepisach ustawy o własności lokali. Jego zdaniem Wspólnota winna refakturować koszty mediów dostarczanych do poszczególnych lokali, a nie pobierać opłaty zaliczkowe na ten cel. Ustalanie wysokości opłat zaliczkowych stanowi zdaniem pozwanego nadużycie prawa, co uzasadnia żądanie uchylenia uchwały. Uchwała(...) dotycząca sposobu doręczania korespondencji Wspólnoty narusza zdaniem powoda przepis art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali oraz pozbawia właścicieli lokali możliwości skorzystania z uprawnień zawartych w art. 26 tejże ustawy. Zdaniem powoda fakt potwierdzenia przez członków zarządu wspólnoty wrzucenia do skrzynki pocztowej informacji o wynikach rozliczenia mediów, czy uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów nie może być utożsamiany z faktem odbioru takiego dokumentu przez adresata. Powód podkreśla również, że sposób głosowania uchwał określony w § 3 uchwały(...) nie jest formą określoną prawem. Prowadzenie głosowania za pośrednictwem Internetu wyklucza również według powoda potwierdzenie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wносиła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód J. J. jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku wielolokalowym zlokalizowanym przy ulicy (...) w M.. Wraz z innymi właścicielami wyodrębnionych lokali jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w M..

Uchwałą nr (...) podjętą na zebraniu w dniu 31 marca 2010 r oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach od 7.04.2010 r do 15.04.2010 r właściciele lokali w nieruchomości przy ulicy (...) w M. zdecydowali o przeznaczeniu ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym wspólnoty kwoty 9.000 zł na montaż stojaków do rowerów w pomieszczeniach wózkowni, a nadto zgodnie z uchwałą nr (...) o przeznaczeniu kwoty 8.000 zł na budowę ogrodzenia od strony ul. (...). (uchwała k. 39)

Uchwałą (...) podjętą na zebraniu w dniu 31 marca 2010 r oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach od 7.04.2010 r do 15.04.2010 r właściciele lokali w nieruchomości przy ulicy (...) w M. ustalili zasady gospodarowania funduszem remontowym wspólnoty. Ustanowiony fundusz remontowy miał być przeznaczony na pokrywanie kosztów wykonywania remontów bieżących i kapitalnych oraz innych wydatków dotyczących nieruchomości wspólnej. Środki zgromadzone na rachunku funduszu miały być wykorzystane na cele remontowe i inne nieruchomości wspólnej określone odrębnymi uchwałami ogółu właścicieli lokali. (uchwał k. 40)

Żadna z tych uchwał nie została zaskarżona przez członków wspólnoty. (okoliczność bezsporna)

Uchwałą nr(...)właściciele lokali w nieruchomości przy ulicy (...) w M. przyjęli sprawozdanie finansowe wspólnoty za okres od 01.01.2010 r do 31.12.2010 r . Jednocześnie uznali, iż kwota nadwyżki przychodów nad kosztami zarządu nieruchomością wspólną nie podlega rozliczeniu i przeznacza się ją na zasilenie funduszu remontowego. Niewykorzystany w 2010 r fundusz remontowy nie podlegał rozliczeniu i przeznaczono go do wykorzystania w latach następnych. Załącznikiem do uchwały była część tabelaryczna. W uchwale nie wskazano kiedy została podjęta i w jaki sposób . (uchwała k. 101, załącznik do uchwały k. 103). Jednocześnie do uchwały dołączono pisemne sprawozdanie z wykonania planu gospodarczego 2010 Wspólnoty Mieszkaniowej. (sprawozdanie k. 102)

Uchwałą nr(...)właściciele lokali w nieruchomości przy ulicy (...) w M. określili sposób zarządzania nieruchomością lokalową (garażem (...) - mio stanowiskowym) i powierzyli zarząd nieruchomością konkretnie w uchwale wskazanym osobom. W uchwale nie wskazano kiedy została podjęta i w jaki sposób. Zawarto w niej jednak zapis ,iż uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. (uchwała k. 122) Lokal garażowy stanowi odrębny przedmiot własności 39 osób. Wśród współwłaścicieli lokalu garażowego są osoby nie zamieszkujące w budynku przy ul. (...). (odpis z księgi wieczystej k. 128 – 139)

Uchwałą nr(...)właściciele lokali w nieruchomości przy ulicy (...) w M. przyjęli sprawozdanie finansowe wspólnoty za okres 01.01.2011 r do 31.12.2011 r . Jednocześnie uznali, iż kwota nadwyżki przychodów nad kosztami zarządu nieruchomością wspólną nie podlega rozliczeniu i przeznacza się ją do przeniesienia na zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w 2012 r. Niewykorzystany w 2011 r fundusz remontowy nie podlegał rozliczeniu i przeznaczono go do wykorzystania w latach następnych. Załącznikiem do uchwały była część tabelaryczna. W uchwale nie wskazano kiedy została podjęta i w jaki sposób. Zawarto w niej jednak zapis ,iż uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. (uchwała k. 123, załącznik do uchwały k. 124) Jednocześnie do uchwały dołączono pisemne sprawozdanie z wykonania planu gospodarczego 2010 Wspólnoty Mieszkaniowej. (sprawozdanie k. 124)

Uchwałą nr(...)właściciele lokali w nieruchomości przy ulicy (...) w M. przeznaczyli z funduszu remontowego na legalizację wodomierzy kwotę do 15.000 zł. W uchwale nie wskazano kiedy została podjęta i w jaki sposób. Zawarto w niej jednak zapis ,iż uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. (uchwała k. 127)

Uchwałą nr(...)właściciele lokali w nieruchomości przy ulicy (...) w M. zatwierdzili plan gospodarczy wspólnoty na rok 2012, wysokość zaliczek na media oraz fundusz remontowy. Załącznikiem do uchwały był plan gospodarczy w tabelarycznym ujęciu. W uchwale nie wskazano kiedy została podjęta i w jaki sposób. Zawarto w niej jednak zapis ,iż uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. (uchwała oraz załącznik k. 125)

Uchwałą nr (...)właściciele lokali w nieruchomości przy ulicy (...) w M. zadecydowali o sposobie doręczania korespondencji właścicielom lokali oraz wyrazili zgodę na głosowanie uchwał właścicieli lokali przez Internet oraz na doręczanie korespondencji drogą elektroniczną. W uchwale nie wskazano kiedy została podjęta i w jaki sposób. (uchwała k. 126)

Sąd zważył, co następuje:

Zarzuty powoda odnoszące się do uchwały nr(...), zdaniem Sądu, należy uznać za zasadne.

Podejmowanie przez właścicieli lokali uchwał zatwierdzających sprawozdanie z działalności zarządu wspólnoty bądź zarządcy jest konsekwencją obowiązywania w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) przepisów art. 29 ust. 2, art. 30 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2-3. Stosownie do treści powyższych przepisów zarząd bądź zarządca ma obowiązek składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swej działalności, zaś właściciele na zebraniu rocznym dokonują zatwierdzenia przedmiotowego sprawozdania. Sprawozdanie to stanowi równocześnie podstawę do udzielenia bądź nie zarządowi wspólnoty bądź zarządcy absolutorium. Podstawę sporządzenia przedmiotowego sprawozdania stanowi m.in. prowadzona przez zarząd wspólnoty, stosownie do art. 29 ust. 1 ustawy, ewidencja pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych

na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Sprawozdanie finansowe stanowi zaś istotną część sprawozdania z działalności zarządu, zaś często w praktyce się do niego ogranicza. Sprawozdanie finansowe zawiera zbiorcze omówienie informacji wynikających z ewidencji pozaksiegowej, którą winna prowadzić wspólnota w myśl przepisu art. 29 ust. 1. Powinno ono zatem zawierać informacje pozwalające właścicielom na rzeczywistą ocenę pracy zarządu bądź zarządcy oraz informacje przydatne do podejmowania decyzji dotyczących zarządu nieruchomością w przyszłości. Z racji roli jaką pełni, powinno się zatem charakteryzować odpowiednim stopniem szczegółowości. Jego treść powinna umożliwiać identyfikację źródła i wysokości przychodów, a także wysokości kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Zdaniem Sądu przedmiotowe sprawozdanie zostało sporządzone w sposób wadliwy, nie pozwalający na jego rzeczywistą ocenę. W związku z powyższym uchwałę ją zatwierdzającą należy uznać za naruszającą zasady prawidłowego zarządzania i naruszającą przez to interesy wspólnoty. Jak wykazała przedstawiona przez biegłą z zakresu rachunkowości opinia, w sprawozdaniu pojawiają się nieścisłości, które powodują wątpliwości co do dokładności czy rzetelności prowadzonej przez zarząd ewidencji. Sprawozdanie finansowe Wspólnoty za rok 2010 składa się z części opisowej oraz części tabelarycznej, które nie są ze sobą spójne. Kwoty z części opisowej wskazane pod poszczególnymi pozycjami odpowiadającymi pozycjom z części tabelarycznej nie pokrywają się. Różnice pomiędzy tymi kwotami są co prawda niewielkie jednak sam fakt ich istnienia budzi uzasadnione wątpliwości co do rzetelności sporządzenia sprawozdania, przez co nie może ono zdaniem Sądu funkcjonować w obrocie. Przy ocenie powyższych okoliczności Sąd miał na uwadze w szczególności opinię biegłej sądowej z zakresu rachunkowości J. P. (k.160 – 197), która jest osobą posiadającą odpowiednią w tym zakresie specjalistyczną wiedzę i doświadczenie. Z opinii tej jednoznacznie wynika, iż zatwierdzone uchwałą nr(...) sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej za rok 2010 zawiera szereg nieprawidłowości powodujących błędne ustalenie wysokości przychodów i kosztów, nadwyżki przychodów nad kosztami. Opinia jest w tym zakresie precyzyjna, jasna i nie budzi wątpliwości merytorycznych. Strona pozwana nie przeprowadziła zaś w tym zakresie wystarczającego przeciwdowodu. Za tego rodzaju przeciwdowód z pewnością nie sposób uznać zeznań świadka E. T. (k.204 – 207v), która zajmuje się ewidencją przychodów i kosztów wspólnoty. Nie potrafiła ona, wyjaśnić w sposób wystarczająco precyzyjny różnicy wynikającej z części opisowej i tabelarycznej sprawozdania. Wskazała, że różnice są kwotami tak niewielkimi, że niecelowym jest ujmowanie ich w sprawozdaniu. Podkreśliła, że po ich dodaniu do kwoty wynagrodzeń administracji dadzą kwotę ujawnioną w pozycji sprawozdania. Jednocześnie świadek nie potrafił precyzyjnie wskazać w jakiej części sprawozdania tabelarycznego zostały ujęte przychody za lokal garażowy. Nie jest przy tym dla uznania sprawozdania za sporządzone prawidłowo wystarczające, że jak wskazała E. T., każda z pozycji sprawozdania była omawiana szczegółowo na zebraniu właścicieli. W zebraniach tych, jak wynika z dalszej części zeznań E. T. uczestniczy niewielka grupa osób- 5-7 osób, zaś uchwała była głosowana w procedurze indywidualnego zbierania głosów. Sprawozdanie winno być zatem na tyle precyzyjne i szczegółowe, aby dało się zweryfikować pod kątem jego rzetelności i prawidłowości wyliczeń, także osobom głosującym w procedurze indywidualnego zbierania głosów. W sytuacji gdy szczegółowe omówienie pozycji sprawozdania miało miejsce wyłącznie na zebraniu właścicieli i nie znalazło wyrazu w treści sprawozdania, dokonanie takiej weryfikacji przez właścicieli głosujących indywidualnie nie jest w praktyce możliwe.

Zasadne są również zarzuty powoda dotyczące braku wyszczególnienia w sprawozdaniu kosztów poniesionych przez Wspólnotę na utrzymanie nieruchomości wspólnej i lokali indywidualnych. W szczególności uwagi te znajdują odniesienie do kosztów zużycia energii cieplnej i przygotowania ciepłej wody. Jak wynika z okoliczności niniejszej sprawy, właściciele lokali przekazują Wspólnocie w formie zaliczek kwoty tytułem pokrycia kosztów ogrzewania nieruchomości wspólnej oraz lokali indywidualnych. Odbywa się to na zasadach określonych w „regulaminie rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej wspólnoty mieszkaniowej”, stanowiącym załącznik do uchwały nr(...)(k. 35-38). Tymczasem wymaga podkreślenia, że jak wynika z samej treści regulaminu oraz znajdujących się w aktach sprawy rozliczeń kosztów ogrzewania lokalu powoda, każdy z lokali zlokalizowanych w budynku, jest wyposażony w urządzenia do pomiaru ilości pobranego ciepła, tzw. ciepłomierze. Stąd też w świetle ustawy prawo energetyczne, a mianowicie w świetle art. 7 ust. 1 tejże ustawy, każdy z właścicieli tak zorganizowanych lokali, mógłby występować bezpośrednio w roli odbiorcy energii w rozumieniu ustawy

prawo energetyczne, ze względu na spełnienie warunków technicznych. Wynika to z jednolitości instalacji ciepłej budynku, co oznacza, że każdy z lokali ma wyodrębnioną z instalacji ciepłej budynku własną instalację grzewczą wraz z aparaturą pomiarową, zatem każdy taki lokal posiada techniczne warunki przyłączenia do sieci (patrz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 roku w sprawie III CZP 28/06, OSNC 2007/3/40). Kosztów energii ciepłej zużytych przez każdy z lokali w ten sposób wyposażonych nie sposób zatem zaliczyć do kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Instalacja taka jest bowiem bez wątpienia częścią wyodrębnionego lokalu, nie zaś fragmentem jednorodnej sieci ciepłej budynku. Jednorodna sieć ciepła jest charakterystyczną dla budynków starszych, w których lokale nie mają indywidualnych instalacji ciepłych wyposażonych w ciepłomierz, zaś pomiar zużytego ciepła odbywa się przy pomocy ciepłomierza zainstalowanego na przyłączy budynku i tzw. podzielników kosztów co. W takich budynkach nie ma faktycznej możliwości zawarcia indywidualnych umów z właścicielami poszczególnych lokali, a rolę bezpośredniego odbiorcy pełni wspólnota, która dokonuje rozliczenia kosztów na wszystkich mieszkańców na podstawie wskazań urządzenia pomiarowego oraz zainstalowanych w lokalach indywidualnych podzielników kosztów co. Koszty zużycia ciepła w poszczególnych lokalach wyposażonych w odrębną instalację ciepłą nie są więc kosztami zarządu nieruchomością wspólną, do których pobierania i rozliczania upoważniony jest zarząd lub zarządca wspólnoty (art. 14). Wyłącznie bowiem koszty zarządu nieruchomością wspólną, w świetle regulacji art. 15 ust. 1 ustawy, podlegają uiszczaniu w formie zaliczek. Jak wskazał m.in. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 10 marca 2011 roku w sprawie I FSK 423/10 (LEX nr 1095713), środki uiszczone z tytułu wpłat dokonanych przez właścicieli poszczególnych lokali na utrzymanie tych lokali - zapłata za media - nie są zaliczkami w rozumieniu art. 15 ust. 1 ustawy z 1994 r. o własności lokali. Oznacza to zatem, że jeśli pomimo wyodrębnienia instalacji ciepłej lokalu, rozliczeń kosztów dostawy energii ciepłej, na podstawie uchwały wspólnoty, w dalszym ciągu dokonuje zarząd wspólnoty (właściciele lokali nie mają zawartych odrębnych umów, a stroną umowy jest wspólnota), czynności zarządu w tym zakresie noszą znamiona świadczenia usług na rzecz właścicieli, a nie czynności z zakresu zarządu nieruchomością wspólną. Opłaty uiszczane przez właścicieli poszczególnych lokali dzielą się na opłaty związane z kosztami zarządu nieruchomością wspólną, które to koszty zostały przykładowo wymienione w art. 14 u.w.l., i koszty związane z utrzymaniem własnego lokalu członka wspólnoty, o czym mowa w art. 13 ust. 1 u.w.l. Opłatami z tego ostatniego tytułu są m.in. opłaty za media zużywane w poszczególnych lokalach. Jeśli opłaty z tego tytułu, wobec braku indywidualnych umów właścicieli poszczególnych lokali z dostawcami mediów, jako umowę zbiorczą zawarła wspólnota, która w tym przypadku jest jedynie swoistym pośrednikiem pomiędzy członkami wspólnoty, a dostawcami mediów, to nie jest samodzielnym podmiotem zobowiązanym do ponoszenia kosztów zużycia mediów w omawianym zakresie (tak Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 21 marca 2012 roku w sprawie I Aca 1592/11, LEX nr 1246611). Przychody i koszty wspólnoty z tytułu zarządu nieruchomością wspólną oddzielić wówczas należy od przychodów i kosztów związanych z odrębną własnością lokali, gdyż jak wskazuje się w judykaturze będą one podlegać rozliczeniu według odrębnych zasad. Jak wskazał w wyroku z dnia 11 maja 2011 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w sprawie I SA/Sz 118/11 (LEX nr 1131781), uiszczanie przez członków wspólnoty mieszkaniowej bieżących opłat (zaliczek) na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie jest objęte przepisami ustawy o podatku od towarów i usług i nie ma podstaw, żeby wspólnota mieszkaniowa wystawiała faktury VAT dokumentujące wpłatę zaliczek, o których mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z 1994 r. o własności lokali. Natomiast w odniesieniu do wydatków, o których mowa w art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali, ponoszonych m.in. z tytułu zakupu mediów do tych lokali, znajdują zastosowanie przepisy o podatku od towarów i usług. W takiej sytuacji, w zakresie w jakim zarząd wspólnoty nie dokonuje rozliczeń przychodów i kosztów związanych z nieruchomością wspólną, a rozlicza on koszty związane z utrzymaniem lokali, obowiązują wspólnotę zasady rachunkowości jak przy rozliczeniach podatkowych, a więc reguły określone w ustawie o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. W zakresie natomiast rozliczeń przychodów i kosztów związanych z zarządem nieruchomości wspólnej wystarczającym jest prowadzenie ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali. Rozróżnienie to wynika z faktu, że w sytuacji kiedy stroną umowy z przedsiębiorstwem energetycznym jest sama wspólnota, rozliczając koszty mediów zużyte na części wspólnej nieruchomości, wspólnota jest de facto końcowym odbiorcą usługi dostawy ciepła. Nie można bowiem uznać, że odsprzedaje ona energię samej sobie. W sytuacji zaś kiedy kwestia dotyczy rozliczeń z właścicielami lokali, wspólnota jedynie pośredniczy w sprzedaży energii, tzn. kupuje energię od dostawcy, a następnie odsprzedaje ją

odbiorcy, tj. właścicielowi lokalu. W związku z powyższym pomimo braku określenia wprost, że wspólnota winna prowadzić odrębne rozliczenia dotyczące zarządu nieruchomością wspólną i dotyczące poszczególnych lokali, taki obowiązek wyłania się w świetle analizy systemowej obowiązków „rachunkowych” wspólnoty. Roczne sprawozdanie z działalności zarządu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy, w sytuacji kiedy kosztów zużycia energii cieplnej poszczególnych lokali nie sposób zaliczyć do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, winno zatem zawierać rozdzielenie rozliczeń „zaliczek” i kosztów, tych związanych jak i niezwiązanych z zarządem nieruchomością wspólną. Rozróżnienie to ma znaczenie nie tylko sprawozdawcze, ale może również być istotne z perspektywy dalszych rozliczeń pomiędzy zarządem wspólnoty a właścicielami. Na tym gruncie należy przejść do omówienia zaliczenia nadwyżki przychodów nad kosztami zarządu nieruchomością wspólną.

Uchwałą (...)Wspólnota przeznaczyła tego rodzaju nadwyżkę na powiększenie funduszu remontowego. Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Ust. 2 wskazuje, że należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym bez względu na ich wysokość. Oznacza to, że dysponentem wszystkich środków uiszczonych na rzecz wspólnoty w związku z zarządem nieruchomością wspólną jest wspólnota mieszkaniowa. Niewątpliwie zatem uiszczony z tytułu zaliczek kwoty, jak również wierzytelności wspólnoty o ich zapłatę należy kwalifikować jako wchodzące w skład majątku wspólnoty (o zdolności prawnej i składnikach majątku wspólnoty patrz uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69). Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 listopada 2011 roku w sprawie I Aca 542/11, wierzytelność obejmująca nie zapłacone zaliczki nie wygasa z chwilą zatwierdzenia sprawozdania finansowego za dany rok, ani nie przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w danym roku kosztom zarządu. Wierzytelność ta należy do majątku wspólnoty i może być dochodzona przez nią na drodze sądowej. Nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu, także należą do majątku wspólnoty mieszkaniowej. Rozliczenie nadwyżek może nastąpić w różny sposób: zwrot właścicielom, przeznaczenie na fundusz remontowy, przeznaczenie na koszty zarządu w następnym roku kalendarzowym. Z nadwyżkami mamy jednak do czynienia wtedy, gdy suma zaliczek przekracza poniesione w danym roku koszty zarządu. O sposobie rozliczenia nadwyżki z tytułu zaliczek na koszty zarządu decydują właściciele, to oni powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki. Zarzuty powoda dotyczące zaliczenia nadwyżki na poczet funduszu remontowego są zatem chybione, jednak nie w całości. Jak wskazano we wcześniejszej części uzasadnienia, zarząd wspólnoty w sprawozdaniu finansowym błędnie nie rozdzielił przychodów i wydatków z tytułu zarządu nieruchomością wspólną oraz przychodów i wydatków związanych z obsługą przez Wspólnotę zobowiązań indywidualnych właścicieli z tytułu opłat za media. W związku z powyższym na kwotę nadwyżki wskazaną w sprawozdaniu składają się kwoty nadwyżek z tytułu zaliczek z tytułu zarządu nieruchomością wspólną, oraz nadwyżka „zaliczek” z tytułów indywidualnych (zobowiązania właścicieli lokali). W skład majątku wspólnoty, jak wskazano, wchodzi jedynie zaliczki i wierzytelności z tytułu zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną. Nie wchodzi natomiast do tego majątku zaliczki właścicieli z tytułu indywidualnych zobowiązań. Stąd też Wspólnota miała kompetencje do podjęcia uchwały jedynie w zakresie nadwyżki zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną. Pozostała nadwyżka, wynikająca ze zobowiązań indywidualnych właścicieli lokali, stanowi własność właścicieli lokali i powinna zostać właścicielom zwrócona. Wobec braku wyodrębnienia nadwyżek wynikających z zarządu wspólnego oraz nadwyżek z tytułów indywidualnych, uchwała (...)jest niezgodna z zasadami współżycia społecznego. Wspólnota dysponując łączną kwotą tych nadwyżek, częściowo zadysponowała majątkiem indywidualnym właścicieli, do czego nie posiada uprawnień.

Na zasadzie analogicznej do rozliczenia indywidualnego kosztów energii cieplnej dla każdego z lokali, winny zostać rozliczone również koszty dostaw energii elektrycznej do lokalu garażowego. Lokal ten stanowi bowiem przedmiot odrębnej własności 39 osób (odpis z księgi wieczystej k. 128-139). Koszty te nie są związane zatem z zarządem nieruchomością wspólną, a mają charakter indywidualny. Jeśli zatem w rozliczeniach pomiędzy dostawcą a właścicielami pośredniczy wspólnota, fakt ten powinien znaleźć swoje odzwierciedlenie w sprawozdaniu pod odrębną pozycją, niezwiązaną z zarządem nieruchomością wspólną, z tych samych względów z jakich wyodrębnieniu podlegają koszty dostaw energii cieplnej do lokali indywidualnych. W przedmiotowym sprawozdaniu brak wyraźnego

wyodrębnienia kosztów dostaw energii elektrycznej do lokalu garażowego, poza wzmianką w części opisowej, że koszty te zostały poniesione przez właścicieli lokalu.

Niezasadnymi są natomiast zarzuty powoda odnoszące się do sfinansowania budowy ogrodzenia oddzielającego nieruchomość wspólną od nieruchomości sąsiedniej oraz montażu wieszaków rowerowych. W pierwszej kolejności należy wskazać, że uchwała (...) w tym zakresie nie została przez powoda zaskarżona. Przy tym nie sposób uznać powyższych wydatków jako ukierunkowanych na realizację interesów jedynie części mieszkańców. Ogrodzenie nieruchomości pełni bowiem różne funkcje. Zarówno oddziela nieruchomość wspólną od nieruchomości sąsiedniej, ale także poprawia estetykę i wpływa na zachowanie porządku na nieruchomości. Nie sposób zatem uznać, że służy jedynie jednostkom. Podobnie wieszaki rowerowe zostały zamontowane w wózkowniach przy każdej z klatek schodowych. Służą przy tym nie tylko osobom korzystającym z rowerów, ale i innym użytkownikom wózkowni. Korzyścią jest w tym przypadku poprawa efektywności wykorzystania przestrzeni. Nie ma zatem znaczenia, że powód z wieszaków korzystać nie zamierza. Jednocześnie, na gruncie niniejszej sprawy, zdaniem Sądu, nic nie stoi na przeszkodzie sfinansowaniu przez Wspólnotę celów inwestycyjnych z tzw. funduszu remontowego. Jak podkreśla się w orzecznictwie, to właściciele decydują uchwałą o przeznaczeniu środków gromadzonych na funduszu remontowym. W uchwale tworzącej fundusz remontowy, właściciele określili, że środki na nim gromadzone mogą być przeznaczone na remonty i inne cele związane z nieruchomością wspólną. Zakres pojęciowy „funduszu remontowego” został ustalony zatem bardzo szeroko i zdaniem Sądu w niniejszym przypadku nie ogranicza się jedynie do wąsko rozumianych remontów i modernizacji (por. w tym zakresie wyrok Sądu apelacyjnego w Katowicach z dnia 27 stycznia 2012 roku w sprawie I ACa 972/11, LEX 1171260).

Reasumując, uchwała nr(...) z powyższych względów podlegała w całości uchyleniu.

Uwagi powyższe w zakresie braku rozdzielenia w sprawozdaniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną od kosztów związanych z indywidualną dostawą mediów znajdują również odniesienie do uchwały (...), co powoduje konieczność jej uchylecia. Za słuszne przy tym należy uznać argumenty powoda odnoszące się do zaewidencjonowania części kosztów i przychodów. Część spośród przychodów i kosztów została zaewidencjonowana pod niewłaściwą pozycją, przykładowo koszty eksploatacji wind zaliczono do kosztów mediów, podczas gdy z art. 14 ustawy o własności lokali wynika wprost zakwalifikowanie tego rodzaju kosztów do kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Właściwie sporządzone sprawozdanie, tj. takie które pozwala na rzeczywistą ocenę prawidłowości rozliczenia wysokości kosztów i przychodów z tytułu zarządu nieruchomością wspólną oraz z innych tytułów, powinno zdaniem Sądu uwzględniać rozróżnienie tych kosztów zgodne z treścią art. 14 i art. 13 ust. 1 ustawy. Zdaniem Sądu jednak nie jest niewłaściwym pobieranie zaliczek na poczet kosztów zakupu mediów do indywidualnych lokali. Stosownie do treści art. 45a ust. 9-11 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku prawo energetyczne, obowiązki w zakresie rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej spoczywają na właścicielu bądź zarządcy budynku wielolokalowego, czego wyrazem jest przyjęty przez Wspólnotę w drodze uchwały regulamin.

Odnosząc się natomiast do kwestii zarzutu niezasadzonego poniesienia wydatków na blokady parkingowe, należy uznać go za chybiony, gdyż jak wskazywali przesłuchani w sprawie świadkowie zostały one umiejscowione ze względu na potrzebę ograniczania dostępu kierowców w sytuacji zagrożenia spadającym z dachu śniegiem. Wspólnota poniosła z tego tytułu koszty w latach ubiegłych, zatem zasadnym jest podejmowanie działań, które mają na celu ograniczanie ryzyka niezaplanowanych kosztów w latach następnych. Fakt nieprzewidzenia ich w planie gospodarczym na dany rok nie powoduje niezasadności ich poniesienia. Plan gospodarczy obejmuje bowiem planowe wydatki i dopuszczalne są od niego pewne odstępstwa. Powodowi nie udało się zdaniem Sądu jednocześnie wykazać, że blokady parkingowe zostały wykonane w celu innym niż podawali świadkowie. Niewystarczające są w tym zakresie z pewnością wykonane przez niego zdjęcia. Nie dokumentują one bowiem niezgodnego z przeznaczeniem wykorzystywania blokad.

Biorąc pod uwagę cel jaki pełni sprawozdanie finansowe, zdaniem Sądu łatwo ocenić kwestię poprawności sporządzenia planu gospodarczego na rok 2012 podjętego uchwałą (...). Z racji faktu, że na jego podstawie ocenie podlega późniejsze sprawozdanie finansowe, należy wskazać, że planowi gospodarczemu należy stawiać wymogi zbliżone do sprawozdań finansowych. Plan gospodarczy winien zatem zawierać zestawienie planowanych przychodów

i kosztów stałych związanych z zarządem nieruchomością wspólną, wykaz planowanych remontów, modernizacji czy inwestycji, ich kosztów oraz źródeł finansowania. Zgodzić się należy również z powodem co do okoliczności, że plan gospodarczy winien zawierać wskazanie wysokości planowanych należności i zobowiązań. Powinien być przy tym spójny z wcześniej podjętymi uchwałami określającymi planowane na rok gospodarczy wydatki, ich wysokość i źródło finansowania. Przedmiotowa uchwała, jak udało się wykazać powodowi nie uwzględnia treści uchwały(...), w której właściciele przeznaczili kwotę 15.000 zł na legalizację bądź ewentualną wymianę wodomierzy. Uchwała nie zawiera także wskazania wszystkich kosztów jakie ponosi Wspólnota, w szczególności nie wskazuje planowanej wysokości wydatków związanych z dostawą mediów do lokalu garażowego. Utrudnioną może się okazać zatem ocena późniejszego sprawozdania finansowego za dany rok. Ze względów powyższych, zdaniem sadu przedmiotowa uchwała, nie mogła się ostać.

Jak wskazano we wcześniejszej części uzasadnienia lokal garażowy stanowi odrębny przedmiot własności 39 osób. Osobom tym łącznie przysługuje zatem na zebraniu właścicieli wspólny głos odpowiadający relacji powierzchni tego lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali (art. 3 ust. 3). Lokal ten w żadnym razie nie może być traktowany przez wspólnotę jako część nieruchomości wspólnej, zatem żadne decyzje dotyczące tego lokalu nie mogą być podejmowane w formie uchwał właścicieli lokali w nieruchomości przy ulicy (...) w M.. Decyzje wspólnoty mogą bowiem dotyczyć wyłącznie zarządu nieruchomością wspólną. Lokal garażowy jest odrębnym lokalem tak jak odrębnymi lokalami są wszystkie wyodrębnione lokale mieszkalne, zatem Wspólnota nie była uprawniona do podjęcia uchwały dotyczącej reprezentacji właścicieli tego lokalu. Decyzję taką mogą podjąć wyłącznie właściciele lokalu garażowego. Zastosowanie znajdują do nich bowiem przepisy ogólne art. 195 i nast. k.c. Mogą oni zatem zgodnie współdziałać reprezentując swój udział w nieruchomości wspólnej na zebraniach stawiając się wspólnie i oddając jednomyślnie głos, mogą też powołać zarządcę bądź pełnomocnika. Podnoszonej przez świadka E. T. okoliczności, że uchwała była de facto formą zawarcia umowy cywilnoprawnej dotyczącej zarządu lokalem garażowym przeczy natomiast treść uchwały, z której treści wynika wprost zamiar podjęcia uchwałą Wspólnoty decyzji z zakresu zarządu lokalu garażowego. Uchwała nr (...)jako sprzeczna z prawem i zasadami współżycia społecznego podlega zatem uchyleniu.

Za sprzeczna z ustawą i podlegająca uchyleniu należy uznać także uchwałę 43/2012 dotyczącą doręczenia korespondencji oraz sposobu dokonywania głosowania nad uchwałami. Uchwała ta stanowi, że doręczenia korespondencji ma następować poprzez umieszczenie korespondencji w skrzynce odbiorczej właściciela i umieszczenie przez zarząd o tym fakcie wzmianki w specjalnym protokole. Wskazany sposób doręczenia może jednak uniemożliwiać realizację reguły określonej w przepisie art. 32 ust. 1 ustawy, która stanowi, że o zebraniu należy poinformować właściciela co najmniej na tydzień przed zebraniem. Istotnym jest zatem ustalenie daty doręczenia zawiadomienia konkretnemu właścicielowi, co może się odbyć jedynie poprzez złożenie przez niego podpisu pod konkretną datą sposobu doręczenia prowadzić mogłoby do niedopuszczalnego w świetle ustawy utożsamienia złożenia pisma w skrzynce pocztowej z doręczeniem. Podkreślić należy również, że ustalenie konkretnej daty doręczenia ma również znaczenie z perspektywy regulacji art. 25 ust. 1 ustawy, tj. realizacji uprawnienia do zaskarżenia uchwały wspólnoty, na które właściciel ma 6 tygodni od daty podjęcia uchwały na zebraniu, bądź od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W sytuacji utrzymania w obrocie powyższej uchwały ustalenie daty doręczenia mogłoby okazać się w praktyce niemożliwe.

Podejmowaniu uchwał w drodze głosowania przez Internet w sytuacji braku możliwości zidentyfikowania osoby głosującej jest niedopuszczalne. Uprawnionym do oddania głosu jest bowiem wyłącznie właściciel lokalu, zaś zarząd nie ma możliwości, bez podjęcia odpowiednich środków, np. stworzenia odpowiednio zabezpieczonego programu komputerowego, ustalenia czy za pośrednictwem Internetu głosu nie oddała osoba postronna.

W tym miejscu wskazać należy, iż żadna z zaskarżonych uchwał podjętych w 2012 r nie zawiera daty podjęcia i sposobu głosowania nad tą uchwałą. Tym samym niemożliwe jest ustalenie z jaką datą uchwała jest podjęta i od kiedy obowiązuje. W tym zakresie zarzuty powoda również uznać należy za uzasadnione.

Stosownie do treści art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Stosownie zaś do § 2

wskazanego artykułu, do niezbędnych kosztów procesu prowadzonego przez stronę osobiście lub przez pełnomocnika, który nie jest adwokatem, radcą prawnym lub rzecznikiem patentowym, zalicza się poniesione przez nią koszty sądowe, koszty przejazdów do sądu strony lub jej pełnomocnika oraz równowartość zarobku utraconego wskutek stawiennictwa w sądzie. Suma kosztów przejazdów i równowartość utraconego zarobku nie może przekraczać wynagrodzenia jednego adwokata wykonującego zawód w siedzibie sądu procesowego. W niniejszej sprawie powód reprezentował swoje interesy osobiście zatem przysługuje mu zwrot kosztów zawierających się w wymienionym w § 2 katalogu.

Powód wskazał, iż poniósł w niniejszej sprawie koszty sądowe w wysokości 2.298,03 zł, z czego kwotę 1.000 zł tytułem opłaty, zaś pozostałą kwotę tytułem wydatków w sprawie. Było to wyliczenie na dzień 7 marca 2013 r. (k.395) Na datę wyrokowania koszty te, zdaniem powoda, wzrosły o kolejne kwoty z tytułu dojazdów do Sądu na dwie kolejne rozprawy oraz koszty utraconego wynagrodzenia z tytułu nieobecności w tych dniach w pracy przez powoda oraz poniesione koszty sądowe z tytułu dokonanych w sprawie oględzin. W ocenie Sądu za uzasadnione żądanie powoda w zakresie zwrotu kosztów procesu uznać należy żądanie dotyczące zwrotu opłaty sądowej w łącznej kwocie 1.000 zł, zwrotu poniesionych kosztów z tytułu oględzin sądowych w kwocie 314,36 zł, kosztów wydanych kopii dokumentów z akt sprawy w kwocie 9 zł, kosztów dojazdu przez powoda na rozprawy w łącznej kwocie 175 zł. Koszty dotyczące uzyskania przez powoda wypisu z księgi wieczystej nie zostały w żaden sposób udokumentowane, a poza tym do akt sprawy została dołączona kopia tego dokumentu. Wykonanie kserokopii dokumentów, wykonanie fotografii, koszty wysyłki korespondencji nie zostały wykazane w żądanych kwotach. W zakresie utraconego wynagrodzenia z tytułu nieobecności w pracy powód podczas wysłuchania przez Sąd przyznał, iż w dniach rozprawy korzystał z urlopu i otrzymywał stosowne wynagrodzenie. Zatem brak jest podstaw, aby pozwany zwracał powodowi żadaną w tym zakresie kwotę. W tym miejscu wskazać należy, iż powód nie wykazał żadnym dokumentem, aby uzyskane przez niego wynagrodzenie w dniach kiedy uczestniczył w rozprawie było niższe od wynagrodzenia uzyskanego podczas obecności w pracy i o jaką kwotę. Tym samym Sąd uwzględnił żądanie powoda jedynie w zakresie kosztów rzeczywiście poniesionych w sprawie i należycie udokumentowanych.

Nieuiszczonymi w sprawie wydatkami, pokrytymi z sum budżetowych Skarbu Państwa w wysokości 4.109,04 zł, Sąd obciążył pozwaną, stosownie do art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.) w zw. z art. 83 ust. 2 tejże ustawy