

Sygn. akt: I C 1301/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Grzegorz Gązwa

Protokolant: st. sekr. sądowy Katarzyna Lenartowicz

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2016 r. w Gorzowie Wielkopolskim

na rozprawie

sprawy z powództwa J. S. (1), A. K., E. N. (1), A. M. (1), Z. S., B. K., E. N. (2), E. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynków (...) ul. (...) S.

o uchylenie uchwały

I. Oddała powództwo w całości;

II. Zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 991,90 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. Nakazuje ściągnąć od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. kwotę 643,78 złotych tytułem brakujących kosztów procesu.

SSO Grzegorz Gązwa

Sygn. akt I C 1301/14

UZASADNIENIE

Powodowie Z. i J. S. (1), B. i A. K., E. i E. N. (1), E. i A. M. (2), E. B., A. S., H. P. oraz M. i S. D., w dniu 24 czerwca 2013 roku wytoczyli powództwo przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynków (...) przy ul. (...) w S. , wnosząc o:

- ustalenie, że uchwała nr (...) z dnia 04 lipca 2012 r. w sprawie zaciągnięcia kredytu z premią remontową na realizację inwestycji, nie istnieje w obrocie prawnym, ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwały,

- ustalenie, że uchwała nr (...) z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie udzielenia absolutorium Zespołowi (...) Sp. z o.o. Oddział w G. za działalność w roku 2013, nie istnieje w obrocie prawnym, ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwały, ewentualnie o uchylenie uchwały,

- stwierdzenie nieważności czynności prawnej, dokonanej przez administratora ((...) Sp. z o.o. Oddział w G.), polegającej na zawarciu w dniu 19 września 2012 r. umowy z firmą (...) Sp. z o.o. na wykonanie robót budowlanych.

Ponadto powodowie wnosili o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania oraz kosztów podróży.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że uchwała nr (...) z dnia 04 lipca 2012 r. podjęta w drodze indywidualne zbierania głosów została podjęta wbrew przepisom ustawy czyli nie zawierała wymaganej większości głosów.

Właściciele zdaniem skarżących powinni głosować jednomyślnie, a ponadto w głosowaniu nad uchwałą brały udział osoby nieposiadające pełnomocnictw od swoich małżonków. Zatem po odjęciu zakwestionowanych głosów tj. 35,1% udziału w nieruchomości wspólnej, za uchwałą w ocenie powodów, głosowali właściciel mający 31,3% udziałów, czyli mniejszość, a więc uchwała nie została podjęta. Ponadto powodowie zarzucili, że uchwała nr (...) z dnia 04 lipca 2012 r. dotycząca udzielenia pełnomocnictwa Zarządcy do reprezentowania Wspólnoty w zakresie czynności formalno-prawnych związanych z zawarciem i zabezpieczeniem umowy kredytowej przez Wspólnotę w Banku (...) S.A oraz złożenia oświadczenia poddaniu się egzekucji, jest naruszeniem gwarancji ochrony praw własności oraz art. 21 ust.1 ustawy o własności lokali. Pełnomocnictwo zostało, bowiem udzielone osobie trzeciej, czyli Zarządcy, co pozbawia Zarząd wspólnoty, jako organ, prawa do reprezentacji Wspólnoty, a to z kolei jest sprzeczne z art. 22.ust.2 ustawy o własności lokali. Powodowie uważają, że uchwała nr (...) narusza art.21 ust.1, art.21 ust.3, art.22 ust.2. ustawy o własności lokali.

Uchwale nr (...) z dnia 27 lutego 2014 r., zatwierdzającej sprawozdanie finansowe za rok 2013 oraz udzielającej absolutorium Zarządcy powodowie zarzucali ich uchwała nie uzyskała wymaganego poparcia i nie została podjęta. Cześć podpisów złożonych pod uchwałą była nie ważna, ponieważ złożyli ją małżonkowie nieposiadający stosownych pełnomocnictw pod uchwałą a ponadto za właściciela lokalu nr (...) podpis pod uchwałą złożył W. K., który również nie miał stosownego pełnomocnictwa od właściciela lokalu. Poza tym powodowie zarzucili, że w niniejszej sprawie winny mieć zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego a konkretnie art.199 k.c., zgodnie, z którym do podjęcia czynności przekraczających zwykły zarząd m konieczna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli lokali. Powodowie podkreśli ponadto, że mają interes prawny w ustaleniu nieistnienia uchwał, ponieważ dążą do wyeliminowania uchwały z obrotu prawnego.

Powodowie podnoszące merytoryczne zarzuty względem uchwały nr (...) wskazali, że nie zgadzają się z zatwierdzonym sprawozdaniem finansowym i rozliczeniem funduszu remontowego, ponieważ treść tej uchwały narusza przepisy prawa, zasady prawidłowej gospodarki środkami finansowymi. Powodowie kwestionowali szereg poczynań Zarządcy i zarządu w zakresie wykonania uchwał dotyczących remontu budynku wspólnoty w latach 2011-2012. Powodowie podkreślali, iż Zarządca oraz Zarząd Wspólnoty przeprowadzili szereg czynności, które przekraczały zwykły zarząd nieruchomością, co jest sprzeczne z art.22 ust.2 ustawy o własności lokali. A były to następujące czynności:

- dokonanie formy wyboru wykonawcy i prowadzenia w tym zakresie negocjacji,
- zawarcia i podpisania umowy z firmą (...) (wykonawcą prac),
- powierzenia pełnienia funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego dla D. C. (która ma tylko uprawnienia elektryka),
- zlecenia wykonania nowego projektu termomodernizacji i kolorystyki,
- zlecenia i wykonania nowego projektu odwodnienia oraz docieplenia,
- dokonania zapłaty za wykonanie inwentaryzacji budynku,
- zmiany statusu prawnego funduszu remontowego ,
- dysponowania funduszem na cele inwestycyjne,
- dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art.3 pkt 11 ustawy prawo budowlane(k.2-19).

Zarządzeniem z dnia 30 października 2014 r. Sąd zarządził zwrot pozwu wobec powodów: M. D. i S. D., natomiast sprawa powodów : E. B., A. S., H. P. została wyłączona do odrębnego rozpoznania i rozstrzygnięcia pod sygn. akt I C 1932/14.

Pismem procesowym z dnia 20 sierpnia 2014 r. powodowie w osobach E. i E. N. (1), Z. i J. S. (1), E. i A. M. (1), B. i A. K. dokonali zmiany powództwa żądając ustalenia nieistnienia umowy nr (...) z dnia 19 września 2012 r. zawartej

w imieniu pozwanej Wspólnoty przez administratora-zarządcę nieruchomości z wykonawcą robót firmą (...) Sp. z o.o. na wykonanie robót budowlanych, ewentualnie o ustalenie jej nieważności. W uzasadnieniu wskazali, że zarządca nieruchomości w imieniu pozwanej Wspólnoty, zawarł bez zgody Wspólnoty umowę z wykonawcą robót. W ocenie powodów oznacza to, że powodowie, jako właściciele będący członkami Wspólnoty nie zaciągnęli jakiegokolwiek zobowiązania. Powodowie pismem z dnia 18 lutego 2013 r. wezwali zarządcę do odstąpienia od umowy z winy wykonawcy. W ocenie powodów zarządca działając bez zgody powodów naruszył przepisy prawa tj. art. 22 ust.2 i art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali. Powodowie, jako wartość roszczenia o ustalenie wskazali kwotę 4.000 zł.(k.148-150).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa budynków (...) przy ul. (...)w S. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów postępowania w sprawie, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych bądź przedłożonego zestawienia. Pozwana w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew podniosła zarzut niewłaściwego określenia wartości przedmiotu sporu. Powodowie wskazali wartość przedmiotu sporu kwotę 732.251,67 zł tj. wynagrodzenie określone w umowie z dnia 19 września 2012 r., zaś po wezwaniu przez Sąd do uiszczenia opłaty sądowej podali, jako wartość przedmiotu sporu kwotę 4.000 zł. Wobec tego Wspólnota wniosła na podstawie art.25 § 2 k.p.c. o sprawdzenie wartości przedmiotu sporu. Pozwana Wspólnota zaprzeczyła twierdzeniom powodów jakoby głosowanie jednego współwłaściciela lokalu nad uchwałami było czynnością przekraczającą zwykły zarząd mając na uwadze zasadę wspólności ustawowej małżeńskiej. W ocenie pozwanej taki zarzut sprzeciwia się brzmieniu art.36 § 2 k.r.i o. oraz art.36⁽¹⁾ §1 i § 2 k.r.i.o. Przepisy art.37 k.r.i.o wyraźnie wskazują, jakie czynności przekraczają zakres zwykłych czynności i kiedy potrzebna jest zgoda drugiego małżonka, nie ma tutaj mowy o głosowaniu nad uchwałami. Brak jest również dowodu, aby którykolwiek małżonek niegłosujący nad uchwałą sprzeciwił się oddaniu głosu przez małżonka głosującego. Pozwana odnosząc się do żądania powodów w zakresie stwierdzenia przez Sąd nieistnienia w obrocie prawnym uchwały nr (...) z dnia 04 lipca 2012 r. w sprawie zaciągnięcia kredytu z premią remontową (...) wskazała, że uchwała ta została podjęta większością głosów. Uchwała zawierała umocowanie Zarządcy do zawarcia umowy kredytu. Pozwana podkreśliła, iż nie ma możliwości stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) w trybie art.189 k.p.c., ponieważ jedyną drogą jej wzruszenia jest zaskarżenie w trybie art. 25 ustawy w o własności lokali, czyli w drodze powództwa o uchylenie. Uchwała nr (...) z 4 lipca 2012 r. została doręczona członkom pozwanej Wspólnoty za pośrednictwem skrzynek pocztowych w dniu 10 sierpnia 2012 r., zatem 6-tygodniowy termin do jej zaskarżenia upłynął. Pozwana Wspólnota podkreśliła, iż nie widzi także podstaw do zaskarżenia uchwały (...) z dnia 27 lutego 2014 r. w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi i przyjęcia sprawozdania finansowego. Uchwała ta została podjęta większością głosów, na zebraniu właścicieli, zarzut oddania głosów przez jednego z małżonków nie ma tu znaczenia z wyżej wymienionych względów. Poza tym powodowie, kwestionując uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2013 rok powołują się na zdarzenia i czynności, które miały miejsce w 2011 i w 2012 r. i które były już przedmiotem rozpoznania przez SO w Gorzowie Wlkp. w sprawie o sygn. akt I C 2498/13, dotyczącej kontroli uchwały nr (...) z dnia 21 marca 2013 r. w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium Zarządowi za rok 2012 r.

Postanowieniem z dnia 19 marca 2015 r. Sąd wyłączył do odrębnego postępowania sprawę o ustalenie nieważności czynności prawnej dokonanej przez administratora (...) Oddział w G. Sp. z o.o., polegającą na zawarciu umowy z firmą (...) Sp. z o.o. , do odrębnego rozpoznania i rozstrzygnięcia. Sprawę wpisano pod sygn. akt I C 333/15(k.449 t.II).

Na ostatniej rozprawie w dniu 13 kwietnia 2016 roku powodowie wnieśli o ustalenie, że uchwała nr (...) z dnia 4 lipca 2012 roku nie istnieje w obrocie prawnym ewentualnie o stwierdzenie jej nieważności (art.58§1i2 kc).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. jest reprezentowana przez Zarząd wspólnoty mieszkaniowej powołany na mocy uchwały nr (...) z dnia 30 czerwca 2011 r. Zarząd Wspólnoty składa się z siedmiu osób fizycznych wybranych spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. Na mocy wskazanej uchwały członkowie Wspólnoty mieszkaniowej powołali do Zarządu Wspólnoty mieszkaniowej następujące osoby: J. R., J. K., E. N. (1), A. G., Z. B., P. N. i J. P.. Na mocy wskazanej uchwały nr (...) właściciele lokali upoważnili Zarząd wspólnoty do podpisania umowy o administrowanie/zarządzanie nieruchomością wspólną z Zespołem (...) Sp. z o.o. Oddział w G. Uchwałą weszła w

życie w dniu 07 lipca 2011 r. Następnie na mocy uchwały nr (...) z dnia 28 sierpnia 2012 r. w miejsce dotychczasowych członków Zarządu w osobach: Z. B., J. K. i A. G., powołano nowych członków Zarządu Wspólnoty w osobach: A. K., T. K. i M. K..

Uchwałą nr (...) z dnia 07 listopada 2012 r. członków Wspólnoty mieszkaniowej z funkcji członka zarządu Wspólnoty został odwołany A. K., zaś właściciele postanowili, iż skład Zarządu będzie liczył sześciu członków. Uchwała ta weszła w życie z dniem podjęcia. Uchwałą Nr (...) podjętą w dniu 23 kwietnia 2012 r. członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. odwołali z funkcji członka Zarządu wspólnoty E. N. (1), powołując w jego miejsce W. K.

Obecnie zatem Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej liczy sześciu członków zaś w skład jego wchodzi: J. R., P. N., J. P., T. K., M. K., W.(...)K.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej powierzył w drodze umowy administrowanie budynkiem Wspólnoty- Zespołowi (...) z/s w W. Oddział w G.

Dowód:

- uchwała nr (...) z dnia 30 czerwca 2011 r. wraz z listą do głosowania-k.332-334 t.II,
- uchwała nr (...) z dnia 28 sierpnia 2012 r. w sprawie odwołania oraz uzupełnienia składu członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej wraz z listą do głosowania –k.335-336 t. II,
- uchwała nr (...) z dnia 07 listopada 2012 r. wraz z listą do głosowania-k.337-338 t. II,
- uchwała nr (...) z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie odwołania i uzupełnienia składu członków Zarządu Wspólnoty wraz z listą do głosowania-k.339-340 t. II,

Wspólnota mieszkaniowa przy ul. (...) w S., jest administrowana przez Zespół (...) z/s w W. Oddział w G.

Uchwałą nr (...) z dnia 15.03.2011 r. członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. zatwierdzili plan remontów na rok 2011 r. Plan ten obejmował :

- remont wejść do budynku od strony podwórza szt.7,
- wykonanie projektu technicznego na odwodnienie budynku+opinia techniczna dot. skuteczności odwodnienia+ wykonanie odwodnienia budynku,
- wykonanie docieplenia budynku wraz z uwzględnieniem wszystkich niezbędnych czynności (audyt, projekt kolorystyki, wymiana stolarki okiennej),
- wymiana pokrycia dachu.

W uchwale wskazano, że koszty remontów zostaną określone na podstawie kosztorysów inwestorskich. Uchwała ta została podjęta większością udziałów oddanych za uchwałą tj.75,70%. Powodowie w osobach: Z. i J. S. (1), B. i A. K., E. i E. N. (1), również głosowali za podjęciem uchwały. Uchwała jest prawomocna.

Dowód:

- uchwała nr (...) z dnia 15 marca 2011 r., dotycząca planu remontów na rok 2011 wraz z listą do głosowania nad uchwałą-k.383-385 t. II,

Zarząd Wspólnoty, będąc umocowanym na podstawie w/w uchwały zlecił przeprowadzenie audytu remontowego budynku. Audyt został przeprowadzony w dniu 29 sierpnia 2011 r., w celu sfinansowania przedsięwzięcia

remontowego, częściowo z kredytu inwestycyjnego. Planowany koszt inwestycji określono na kwotę 719.723,68 zł, zaś czas trwania inwestycji – dwanaście miesięcy.

Na mocy uchwały Nr (...) z dnia 27 marca 2012 r. właściciele lokali wspólnoty mieszkaniowej wyrazili zgodę na zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego. Na mocy tejże uchwały ówczesny zarząd wspólnoty został umocowany do dokonania w imieniu i na rzecz wspólnoty mieszkaniowej wszystkich czynności związanych z zaciągnięciem kredytu, w szczególności do zawarcia umowy kredytu i ustanowienia wszelkich wymaganych zabezpieczeń kredytu. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele lokali posiadający łącznie 59,90 % udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciwko głosowało 14,10%.

W dniu 04 lipca 2012 r. Wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie uchylecia uchwały nr (...) z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie zaciągnięcia kredytu z premią remontową (...).

W tym samym dniu tj. 04 lipca 2012 r. podjęto nową (zaskarżoną) uchwałę nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu z premią remontową (...). Na mocy tej uchwały właściciele tworzący Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w S., działając zgodnie z art.22 ust.2 ustawy o własności lokali uchwalili w § 1, że Wspólnota podejmuje realizację prac polegających zgodnie z audytem remontowym z dnia 29 sierpnia 2011 r., który stanowi załącznik do wskazanej uchwały, w budynku położonym przy ul. (...) w S.. Określono w treści uchwały, że planowany koszt inwestycji będzie wynosił 719.723,68 zł, zaś czas jej trwania 12 miesięcy. Wspólnota oświadczyła w treści uchwały, że posiada zabezpieczenie środków finansowych na realizację inwestycji w wysokości 200.000 zł. W § 2 uchwały członkowie Wspólnoty wyrazili zgodę na:

- zaciągnięcie w Banku (...) S.A kredytu z premią remontową (...) zgodnie z audytem remontowym celem zabezpieczenia brakujących środków finansowych na realizację inwestycji,

- spłatę kredytu z wpływów na rachunek funduszu remontowego,

- ustanowienie prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu tj. ustanowienia nieodwołalnego pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem funduszu remontowego, dokonanie cesji wierzytelności z tytułu wpłat na fundusz remontowy, dokonanie przelewu praw z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości wspólnej na kwotę nie niższą niż kwota przyznanego kredytu.

Na mocy wskazanej uchwały nr (...) członkowie wspólnoty zobowiązali się do terminowego regulowania zobowiązań na fundusz remontowy. W paragrafie 2 członkowie wyrazili zgodę w związku z zaciągnięciem kredytu na złożenie w jej imieniu przez Zarządcę Wspólnoty oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art.97 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe. W § 4 uchwały Wspólnota Mieszkaniowa udzieliła pełnomocnictwa Zarządcy reprezentowanemu przez Zespół (...) Sp. z o.o. Oddział G.. reprezentowanemu przez (...) Sp. z o.o. Oddział G.. oraz D. I. –Główną Księgową (...) Sp. z o.o. do dokonania czynności formalno-prawnych związanych z zawarciem i zabezpieczeniem umowy kredytu przez Wspólnotę w Banku (...) S.A oraz złożenia w jej imieniu oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o której mowa w §3 uchwały. W § 5 uchwały Wspólnota ustaliła wysokość miesięczną zaliczki z tytułu odpisu na fundusz remontowy w wysokości 2,50 zł/ m2 powierzchni użytkowej lokalu oraz pomieszczenia przynależnego, z datą obowiązywania stawki od 07 lipca 2012 r.. Wspólnota zobowiązała się także, iż niedokonana obniżenia stawek na fundusz remontowy w okresie kredytowania bez wcześniejszej zgody pisemnej banku. W §6 Wspólnota powierzyła wykonanie uchwały Zespołowi (...) Sp. z o.o. Oddział w G..

Uchwałę nr (...) z dnia 04 lipca 2012 r. podjęto w wyniku głosów oddanych w drodze indywidualnego zbierania głosów, które zakończono dniu 20 lipca 2012 r. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 66,40 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Nikt nie głosował przeciwko uchwale. Informację o treści podjętej uchwały doręczono właścicielom lokali w dniu 10 sierpnia 2012 r. poprzez włożenie do skrzynek na listy.

Ostatecznie Zarządca umocowany przez wspólnotę w drodze w/w uchwał, zawarł w dniu 16 października 2012 r. umowę kredytową nr (...) z Bankiem (...) S.A.

Dowód:

- uchwała nr (...) z dnia 04 lipca 2012 r. w sprawie zaciągnięcia kredytu z premią remontową (...) wraz z lista oddanych głosów-k.207-208, k.211-214 i k.209-210k.341-342 i k.343-344 t. II,

- informacja z dnia 31 lipca 2012 r. dotycząca podjętych uchwał w dniu 04 lipca 2012 r. skierowana do członków Wspólnoty-k.345-347 t. II wraz z listą odbioru korespondencji w dniu 10 sierpnia 2012 r.-k.348-349 t. II,

Zarząd Wspólnoty dokonał również wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie budynku remontu budynku Wspólnoty. W dniu 06 września 2012 r. dokonano otwarcia ofert. Najtańszą ofertą okazała się oferta przedstawiona przez firmę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G.. za kwotę 623.163,90 zł, najdroższą zaś oferta K. W. ze S. za kwotę 1.187.871,11 zł. Z uwagi na stwierdzoną postanowieniem z dnia 05 października 2012 r. przez (...) Konserwatora Zabytków, konieczność wykonania pokrycia dachowego budynku Wspólnoty, ze specjalnych materiałów budowlanych, dwóch najtańszych oferentów zobowiązano do sprecyzowania ofert przy uwzględnieniu wymagań stawianych przez konserwatora zabytków. Ostatecznie po porównaniu ofert wygrała firma (...) Sp. z o.o. w G.

W dniu 19 września 2012 r. została zawarta przez Wspólnotę Mieszkaniową w S. ul. (...) i przez wykonawcę robót (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G.. umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych. Wysokość wynagrodzenia ustalono na kwotę 732.251,67 zł brutto i obejmowała ona również materiały budowlane, niezbędne do realizacji inwestycji. Wspólnotę Mieszkaniową reprezentował jej Zarządca czyli Zespół (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., na mocy pełnomocnictwa z dnia 17 września 2012 r. udzielonego Zarządcy przez Zarząd Wspólnoty.

Termin zakończenia prac ustalono na dzień 20 grudnia 2012 r. Aneksem nr (...) z dnia 20 grudnia 2012 r. do umowy określono termin zakończenia robót na dzień 30 czerwca 2013 r. W sierpniu 2013 r. zakończono roboty budowlane zaś w dniu 21 sierpnia 2013 r. dokonano odbioru końcowego prac remontowych. W protokole odbioru stwierdzono wykonanie wszystkich zaplanowanych prac remontowych zgodnie z treścią umowy.

Dowód:

- umowa z dnia 19 września 2012 r. dotycząca wykonania robót budowlanych wraz z aneksem nr (...) -k.386-396 t. II,

- notatka służbowa z dnia 21 sierpnia 2013 r. w sprawie dokonania odbioru końcowego robót -k.397 t. II,

- pełnomocnictwo z dnia 17 września 2012 r. dotyczące udzielenia pełnomocnictwa przez Zarząd Wspólnoty do zwarcia umowy z wykonawcą robót-k.398 t. II.

W dniu 27 lutego 2014 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej, położonej przy pl. (...) w S.. W zebraniu wzięli udział właściciele lokali reprezentujący 79,5% w nieruchomości wspólnej. Porządek obrad obejmował m.in. omówienie sprawozdania Zarządu, sprawozdania finansowego za rok 2013 oraz omówienie planu gospodarczego na rok 2014 a także głosowanie nad uchwałami dot. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2013 oraz udzielenia absolutorium dla Zarządu WM za działalność w 2013 r., uchwalenie planu gospodarczego na rok 2014 wysokości opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz wpłat na fundusz remontowy oraz zasad i sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych.

W dniu 27 lutego 2014 r. członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej podjęli uchwałę nr (...) w przedmiocie udzielenia absolutorium Zespołowi (...) Sp. z o.o. Oddział G. za działalność w roku 2013 r. i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2013. Za podjęciem uchwały nr (...) głosowali właściciele posiadający 58% udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciwko głosowało 19,50% właścicieli. Przeciwno uchwale głosował E. B., E. N. (1) i E. N. (2), A. K. i B. K., A. S., H. P., S. i M. D., E. i A. M. (2), Z. i J. S. (1).

Dowód:

- uchwała nr (...) z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie udzielenia absolutorium Zespołowi (...) Sp. z o.o. Oddział G.. za działalność w roku 2013 r. wraz z listą oddanych głosów-k.358-360 t. II,
- pełnomocnictwa do udziału w głosowaniu i reprezentowania na zebraniu w dniu 27 lutego 2014 r. -k.361-382 t. II,
- protokół z zebrania właścicieli lokali WM przy ul (...)w S. z dnia 27 lutego 2014 r.-k.350-355 t. II,
- lista obecności na zebraniu w dniu 27 lutego 2014 r.-k.356-357 t. II.

Przed Sądem Okręgowym w Gorzowie Włk. toczyło się postępowanie sądowe pod sygn.akt I C 2498/13 z powództwa Z. i J. S. (1), B. i A. K., E. i E. N. (1), E. i A. M. (2), E. B., A. S., H. P. oraz M. i S. D. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 21 marca 2013 r. WM w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012 oraz udzielenia absolutorium zarządowi WM oraz uchylenia uchwały nr (...) z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeksięgowanie środków finansowych z rezerwy finansowej w kwocie 6.000 zł oraz pożytków za 2012 r. w kwocie 2.016 zł z rachunku bieżącego na rachunek funduszu eksploatacyjnego. Ostatecznie Sąd Okręgowy w Gorzowie Włk. wyrokiem z dnia 17 marca 2014 r. oddalił powództwo o uchylenie uchwał uznając, że działania Zarządu oraz Zarządcy nieruchomości były zgodnie z przepisami prawa, prowadzone były w oparciu o uchwały podjęte przez właścicieli lokali oraz są zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Wyrok Sądu jest prawomocny z dniem 10 maja 2014 r.

Dowód:

- wyrok Sądu Okręgowego w Gorzowie Włk. z dnia 17 marca 2014 r. w sprawie I C 2498/13 wraz z uzasadnieniem-k.399-410 t II.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się nieuzasadnione i zasługuje na oddalenie w całości

Na wstępie należy wskazać, że powodowie domagali się po zmianie powództwa przede wszystkim ustalenia nieistnienia uchwał numer (...) z dnia 04 lipca 2012 r. oraz (...) z dnia 27 lutego 2014 r. bądź ewentualnie gdyby te żądania okazały się nieuzasadnione, wnosili o uchylenie wskazanych uchwał na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (w dalszej części określanej u.w.l.) lub stwierdzenie nieważności. Ponadto zgłosili żądanie ustalenia, że umowa zawarta (...) z dnia 19 września 2012 r. jest nieważna, ponieważ została zawarta bez zgody członków Wspólnoty wyrażonej w formie uchwały. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, zawartym w wyroku z dnia 21 kwietnia 2010 r., w sprawie I ACa 274/10 jedyną drogą wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli jest jej zaskarżenie w trybie art., 25 u.w.l. Skorzystanie (lub też nie) przez właściciela lokalu z tejże drogi wyczerpuje jego interes prawny w podważeniu uchwały na drodze sądowej. Jeżeli zatem właściciel lokalu nie zaskarży uchwały w ustawowym terminie, wówczas nie otwiera się dla niego dodatkowa możliwość stwierdzenia jej nieważności na podstawie art.189 k.p.c. Ustawodawca konstruując przepis art.25 ust.1 i ust.1 a u.w.l przyjął koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej z wyłączeniem możliwości ustalenia ich nieważności w przypadku sprzeczności z prawem na podstawie art.58 k.c., chyba, że skarżący wykaże rażące i szczególne uchybienia przy podejmowaniu uchwały, które wskazywałyby na to, iż uchwała faktycznie nie istnieje(patrz także wyrok SA w Warszawie z dnia 13 września 2013 roku w sprawie I ACa 489/13).

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę pogląd ten podziela, dlatego w pierwszej kolejności należało ocenić, czy zarzuty powodów odnośnie nieistnienia wskazanych uchwał są uzasadnione. Ocenie podlegało czy uchwały nr (...) z dnia 04 lipca 2012 r. i uchwała nr (...) z dnia 27 lutego 2014 r. zostały podjęte w sytuacji szczególnie rażących uchybień, skutkujących koniecznością stwierdzenia ich nieistnienia (z punktu widzenia art. 58 k.c.) Powodowie, jako przyczyny nieistnienia uchwał podali, że wskazane uchwały nie uzyskały wymaganego poparcia i tym samym nie zostały podjęte. Ich zdaniem podjęcie uchwał w głosowaniu, w którym brały udział osoby nieposiadające stosownych pełnomocnictw (małżonkowie) nie doprowadziło do ich skutecznego podjęcia z uwagi na brak wymaganej większości. Wskazali, że

każdy ze współwłaścicieli lokali winien posiadać umocowanie od pozostałych współwłaścicieli do udziału w zebraniu z prawem do głosowania. Współwłaściciele winni zajmować jedno stanowisko w głosowaniu nad uchwałami. Wbrew tym twierdzeniom powodów, zarówno uchwała numer (...) z dnia 04 lipca 2012 r., podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, u jak i uchwała nr (...) z dnia 27 lutego 2014 r. uzyskały wymaganą większość głosów liczonych stosownie do wielkości udziałów głosujących właścicieli lokali. I tak za uchwałą numer (...) z dnia 04 lipca 2012 r. głosowało 66,40% udziałów w nieruchomości wspólnej, podobnie zresztą za uchwałą numer (...) z dnia 27 lutego 2014 r. - 58%. Świadczą o tym dołączone przez pozwaną wspólnotę listy do głosowania, jak również protokół z zebrania właścicieli lokali z dnia 27 lutego 2014 r., na podstawie, których wyliczono w sposób prawidłowy pod względem rachunkowym udziały głosujących za przyjęciem uchwał. Z uchwał wynika także w sposób wyraźny, że co do uchwały nr (...) z dnia 04 lipca 2012 r. głosy zostały zebrane w drodze indywidualnego zbierania, zaś co do uchwały nr (...) z dnia 27 lutego 2014 r. - na zebraniu właścicieli. Co do uchwały nr (...) z dnia 04 lipca 2012 r. konieczność szybkiego jej podjęcia, a więc bez zwoływania zebrania, wynikała z potrzeby podjęcia szybkiej decyzji dotyczących, zapewnienia środków finansowych na realizację inwestycji remontowej określonej w uchwale nr (...) z dnia 15 marca 2011 r. Zdaniem sądu nie jest także uzasadniony zarzut jakoby współwłaściciele lokalu (będący małżonkami) musieli udzielać sobie pełnomocnictwa do zagłosowania nad uchwałami bądź też zwracać się do sądu w przypadku różnicy zdań, co do wyrażenia zgody. Każdy z małżonków będących współwłaścicielami lokalu może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba, że przepisy Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego stanowią inaczej, przy czym wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do jego zachowania. Czynność głosowania w sprawach dotyczących uchwał wspólnoty mieszkaniowej stanowi zarząd majątkiem wspólnym, do którego należy wspólne prawo małżonków do lokalu mieszkalnego w danej wspólnotcie. W przypadku udzielenia pełnomocnictwa przez jednego małżonka drugiemu - czynności dokonują oboje małżonkowie, natomiast w przypadku braku takiego pełnomocnictwa - czynność zarządu majątkiem wspólnym dokonuje jeden z małżonków ze skutkiem dla współmałżonka. Do czynności zarządu majątkiem wspólnym, dokonywanej z reguły przez jednego z małżonków, nie jest potrzebne pełnomocnictwo współmałżonka. Nie ma także zastosowania w takim przypadku przepis art. 37 k.r.o. dotyczący wymogu zgody drugiego małżonka, gdyż wskazany przepis nie wymienia głosowania w przedmiocie głosowania nad uchwałami podejmowanymi przez członków wspólnoty mieszkaniowej, do której należą małżonkowie (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 13 marca 2014 r., sygn. akt I ACa 771/13). Przepis art. 37 k.r.o. nie wymaga zgody współmałżonka przy podejmowaniu uchwał na zebraniu wspólnoty. Zatem brak przepisu wyłączającego możliwość samodzielnego głosowania przy podejmowaniu uchwał w sprawach wynikających z prawa własności lokalu, stanowiącego majątek wspólny, oznacza, że prawo głosu przysługuje samodzielnie każdemu z małżonków. Stąd też należy przyjąć, że jeśli za uchwałami wspólnoty w niniejszej sprawie głosowali małżonkowie bez stosownych pełnomocnictw drugiego, to głosy takie należałoby uznać za ważne.

Zdaniem sądu zarówno zbieranie głosów w drodze indywidualnego głosowania, matematyczne zliczenie tych głosów jak i umożliwienie głosowania małżonkom bez pełnomocnictwa współmałżonka są zgodne z prawem i dlatego zaskarżone uchwały istnieją w obrocie prawnym.

Przechodząc, zatem do żądania zmienionego powodów w zakresie uchylenia uchwał numer (...) z dnia 04 lipca 2012 r. i nr (...) i z dnia 27 lutego 2014 r. to zdaniem sądu żądanie to również nie zasługuje na uwzględnienie. Na wstępie należy wyjaśnić, że zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 16 sierpnia 2012 roku w sprawie I ACa 8/12 "przepis art. 25 ust. 1a u.w.l. poprzez zakreślenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie wskazanego w nim terminu wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1 u.w.l.". W niniejszej sprawie powodowie złożyli pozew w dniu 10 kwietnia 2014 r. (wg koperty znajdującej się w aktach sprawy). Zaskarżona uchwała nr (...) została podjęta w dniu 04 lipca 2012 r., natomiast zawiadomienie o jej podjęciu skierowane do członków wspólnoty nosi datę 10 sierpnia 2012 roku (k.348-349 t. II). Pozwana złożyła dowód zawiadomienia o podjętej uchwale, powodowie nie kwestionowali daty otrzymania uchwał, zatem sąd przyjął, że powodowie nie zachowali 6-tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały nr (...) z dnia 04 lipca 2012 r. Natomiast, co do uchwały nr (...) z dnia 27 lutego 2014 r., podjętej na zebraniu Wspólnoty, Sąd przyjął, że pozew został złożony w terminie 6

tygodni od podjęcia tejże uchwały. Powodowie byli obecni na zebraniu zatem 6-tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały należy liczyć od jej podjęcia.

Na wstępie należy wskazać, że wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących poprzez podejmowanie uchwał, które mogą być zaskarżone przez właściciela lokalu zgodnie z przepisem art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. nr 80, poz. 903 ze zmianami), zwanej dalej „u.w.l.”, który stanowi „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”. Powodowie podali na rozprawie, że zmieniają swoje żądanie określone w pozwie, jako żądanie uznania za nieważne i bezskuteczne uchwał i domagają się ich uchylenia w trybie powołanej ustawy.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami Kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania przy podjęciu uchwały. Właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych również zarzuty formalne, jeśli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwały we wspólnocie mieszkaniowej. Zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Natomiast o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić wówczas, gdy uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Można, więc stwierdzić, że uchwała narusza interesy właściciela lokalu, gdy jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa.

Powodowie zaskarżonym uchwałom numer (...) i (...) zarzucili, że są one sprzeczne z prawem, naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz uzasadnione interesy powodów.

Jeżeli chodzi o uchwałę nr (...) z dnia 04 lipca 2012 r. wprawdzie powództwo o uchylenie tejże uchwały podlega oddaleniu z uwagi na fakt, iż zostało ono wytoczone po upływie 6-tygodniowego terminu do jej zaskarżenia, o którym mowa w art. 25 ustawy o własności lokali, jednakże zarzuty merytoryczne wskazywane przez powodów również nie wytrzymują polemiki. Uchwała nr (...) z dnia 04 lipca 2012 r. dotyczyła zaciągnięcia kredytu z premią remontową (...). Na mocy wskazanej uchwały właściciele lokali zobowiązali się do zaciągnięcia kredytu na cele związane z remontem budynku. Treść tej uchwały zawierała również wskazanie źródła finansowania kredytu (z funduszu remontowego), planowany koszt inwestycji, wskazanie zabezpieczeń kredytowych oraz pełnomocnictwo Zarządcy do poddania się w imieniu pozwanej, egzekucji. Uchwała przewidywała również udzielenie pełnomocnictwa Zarządcy czyli Zespołowi (...) Sp. z o.o. Oddział w G. do dokonania czynności formalno-prawnych związanych z zawarciem i zabezpieczeniem umowy kredytu. W ocenie Sądu treść uchwały (...) została sformułowana precyzyjnie, w sposób przejrzysty, niepozostawiający wątpliwości, co do warunków umowy kredytowej. W ocenie Sądu nie doszło do naruszenia przepisów art. 21 ustawy o własności lokali. W tym miejscu należy wskazać, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego konsekwentnie przyjmuje się, że ustawa o własności lokali posługuje się pojęciem "zarząd" w dwóch znaczeniach, tj. w znaczeniu funkcjonalnym i w znaczeniu podmiotowym (por. np. wyrok z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK 108/03, nie publ., uchwała z dnia 27 listopada 2003 r., III CZP 74/03, OSNC 2005, Nr 1, poz. 6 lub postanowienie z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05). W pierwszym znaczeniu chodzi o zarządzanie nieruchomością wspólną, czyli o podejmowanie czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla jej utrzymania. Podmiotem podejmującym takie czynności jest zarządca będący osobą trzecią w stosunku do wspólnoty, któremu właściciele lokali zarząd. W drugim znaczeniu chodzi o organ wspólnoty wchodzący w skład jej struktury organizacyjnej, a działanie tego organu jest działaniem samej wspólnoty (art. 20 ustawy o własności lokali).

Powierzenie wykonania zaskarżonej uchwały Zarządcy pozwanej nieruchomości było zgodne z treścią umowy dotyczącej zarządzania nieruchomością wspólną.

Zaakcentować należy, iż podjęcie uchwały nr (...) w przedmiocie zaciągnięcia kredytu było konsekwencją zatwierdzenia w drodze uchwały nr (...) z dnia 15 marca 2011 r. konieczności przeprowadzenia prac remontowych w budynku pozwanej Wspólnoty. Pozwana nie posiadała środków finansowych na pokrycie kosztów tej inwestycji. Zrozumiałym i w pełni racjonalnym było zaciągnięcie na ten cel kredytu inwestycyjnego, tym bardziej, że łączyło się to również z uzyskaniem premii gwarancyjnej od Skarbu Państwa, czyli dofinansowaniem inwestycji przez państwo w ramach bezzwrotnej pomocy. Racjonalnym i jak najbardziej uzasadnionym było również(co wynika także z treści uchwały nr (...)) spłata tego kredytu z funduszu remontowego Wspólnoty.

W ocenie Sądu brak jest również podstaw do uchylenia uchwały nr (...) z dnia 27 lutego 2014 r. w przedmiocie udzielenia absolutorium dla Zarządu za rok 2013 i przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2013. Uchwała nr (...) została podjęta na zebraniu, za jej podjęciem głosowali właściciele posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej. Zarzuty merytoryczne stawiane przez powodów uchwale dotyczą zdarzeń i czynności, które miały miejsce w 2011 i w 2012 r. czyli okoliczności prowadzenia prac remontowych na nieruchomości wspólnej zatwierdzonych w części uchwałą nr (...) z dnia 15 marca 2011 r., zasad jej finansowania z kredytu inwestycyjnego oraz jego spłaty z funduszu remontowego wyboru przez Zarząd Wspólnoty wykonawcy robót, zawarcia umowy z wykonawcą robót oraz odbioru tychże robót. Sama uchwała dotyczyła pracy zarządu w 2013 r. Okoliczności podnoszone przez powodów dotyczą okresu 2011-2012. Powodowie nie wskazali konkretnie, jakie działania Zarządu pozostają w niezgodzie z przepisami prawa bądź też są sprzeczne z interesem Wspólnoty i zasadami prawidłowego nią zarządzania. Jeżeli zaś chodzi o działania Zarządu za okres 2011-2012 r. to podlegały one już ocenie Sądu w sprawie I C 2498/13, w której SO w Gorzowie Wlkp. wydał wyrok w dniu 17 marca 2014 r. oddalający powództwo przeciwko pozwanej Wspólnocie o uchylenie uchwał nr (...) z dnia 21 marca 2013 r., dotyczącej zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012 i udzielenia absolutorium zarządowi za rok 2012 r. oraz uchwały nr (...) z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeksięgowanie środków finansowych z rezerwy finansowej w kwocie 6.000 zł ora pożytków za 2012 r. w kwocie 2016 zł z rachunku bieżącego na rachunek funduszu remontowego. Sąd oddalił powództwo o uchylenie w/w uchwał uznając, że uchwały te zostały podjęte zgodnie z obowiązującym prawem, zgodnie z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz nie naruszają interesów współwłaścicieli. Sąd ten w sprawie I C 2498/13 nie doszukał się w działaniu Zarządu Wspólnoty w związku z prowadzaniem prac remontowych, zaciągnięciem kredytu, wykonaniem prac remontowych, nieprawidłowości. Wyrok w tej sprawie jest prawomocny. Sąd dopuścił dowód z dokumentu tj. wyrok w sprawie I C 2498/13 wraz z uzasadnieniem, jako dowód w sprawie na zasadzie dokumentu urzędowego.

Natomiast liczne zarzuty powodów skierowane przeciwko członkom obecnego zarządu bądź też zarządcy nie mogą być przedmiotem badania i rozpoznania w niniejszej sprawie. Zgodnie bowiem z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 stycznia 2011 roku w sprawie I ACa 869/10 "ewentualne naruszenie zasady wyrażonej w art. 22 u.w.l. przez zarząd przy zawieraniu umowy nie ma znaczenia dla oceny ważności podjętej uchwały przez właścicieli. W szczególności w ten sposób, że umowa została zawarta przed rozstrzygnięciem tej kwestii w drodze uchwały właścicieli. Konsekwencje działania zarządu w warunkach, w jakich przekraczają oni swoje kompetencje może skutkować jedynie ich odpowiedzialnością, a nie prowadzić do uchylenia uchwały właścicieli". Tak, więc liczne zarzuty powodów skierowane przeciwko członkom zarządu nie mogą być skutecznie podnoszone w niniejszym procesie.

Dokonując oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie należy wskazać, że w większości są to dokumenty, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała, a sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Do dokumentów tych należą kopie zaskarżonych uchwał, a także uchwał podejmowanych wcześniej przez właścicieli lokali, listy głosowania nad uchwałami, protokół odbioru robót, pełnomocnictwa do udziału w głosowaniu, Sąd uznał wskazane dokumenty za wiarygodne.

Zeznania świadków Sąd uznał także za wiarygodne w całości. Żadna ze stron nie miała zastrzeżeń dowodu z zeznań świadków.

Sąd pominął wnioski dowodowe złożone przez powodów na ostatniej rozprawie, jako spóźnione i niemające istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił powództwo powodów: E. i E. N. (1), Z. i J. S. (2), E. i A. M. (1) oraz B. i A. K., w przedmiocie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 04 lipca 2012 r. i uchwały nr (...) z dnia 27 lutego 2014 r. uznając, iż nie ma podstaw do stwierdzenia, iż zostały one podjęte w sprzeczności z obowiązującym prawem. W żaden sposób nie naruszają także zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani też nie naruszają interesów powodów. Wskazane uchwały zarówno pod względem formalnym jak i merytorycznym nie są dotknięte żadnymi wadami, które uzasadniałyby zastosowanie przez Sąd sankcji w postaci ich uchylenia (punkt I sentencji wyroku).

Powodowie przegrali proces i dlatego ponoszą solidarnie koszty procesu na rzecz pozwanej wspólnoty na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 105 § 2 k.p.c. i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) (Dz. U. Nr 163, poz. 1349). Na koszty te składają się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 540 zł koszty dojazdu 417,90 zł łącznie 991,90 zł zgodnie z przedłożonym przez pełnomocnika.

W punkcie III wyroku Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał ściągnąć od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. kwotę 643,78 zł tytułem brakujących kosztów procesu (zwrot kosztów dojazdów świadków).

SSO Grzegorz Gązwa