

Sygn. akt I C 619/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2021 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie – I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący sędzia SO Przemysław Jagosz

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2021 r., w O.,

na posiedzeniu niejawnym w trybie art. 148¹ Kodeksu postępowania cywilnego,

sprawy z powództwa **S. G.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.**

o ustalenie nieistnienia uchwał, ewentualnie o uchylenie uchwał

I. oddala powództwo o ustalenie nieistnienia uchwał nr (...) (...), nr (...) i nr (...) pozwanej Wspólnoty;

II. oddala powództwo o uchylenie uchwał nr (...) (...), nr (...) i nr (...) pozwanej Wspólnoty;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanej zwrot części kosztów procesu w kwocie 377 zł z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się wyroku.

sygn. akt I C 619/21

UZASADNIENIE

Powód żądał ustalenia nieistnienia lub uchylenia trzech uchwał podjętych przez pozwaną Wspólnotę, której jest członkiem. W uzasadnieniu tego żądania wskazał, że:

a) uchwały zostały podjęte w trybie elektronicznego zbierania głosów, ale bez uprzedniego podjęcia uchwały o takim zbieraniu głosów,

a) uchwała (...) (...) pozostaje w sprzeczności z poprzednimi uchwałami dotyczącymi prac remontowych, co narusza prawa nabyte przez powoda na ich podstawie, a nadto posiada liczne wady prawne, przez co nie jest wystarczająco uszczegółowiona,

b) uchwała (...) (...) bezpodstawnie wprowadza obowiązek partycypacji w budowie i utrzymaniu wiaty, która ma być postawiona na terenie nienależącym do Wspólnoty,

c) uchwała nr (...) (...) nie została poprzedzona rozliczeniem kosztów zarządu za rok poprzedni, wprowadziła zaliczki na fundusz remontowy bez wskazania celu, na jaki mają być tam gromadzone środki, a nadto wysokość zaliczek uzależniła od powierzchni lokali zamiast od wysokości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom w nieruchomości wspólnej,

d) uchwała nr (...) (...) przyjęła regulamin funduszu remontowego wprowadzając niezgodną z prawem zasadę, że środki na tym funduszu stanowią własność Wspólnoty.

Pozwana żądała oddalenia powództwa i zwrotu kosztów procesu, podnosząc, że uchwały zostały podjęte zgodnie z prawem i nie naruszają zasad prawidłowego zarządu lub interesów współwłaścicieli.

Sąd ustalił co następuje:

W świetle twierdzeń stron i przedstawionych przez nie dokumentów za wykazane należało uznać, że:

1. Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.
2. Z uwagi na liczbę lokali w budynku do zarządu nieruchomością wspólną stosuje się przepisy rozdziału 4 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (u.w.l.).
3. Postanowieniem z dnia 23.11.2018 r. w sprawie(...) ustanowiono zarządcę przymusowego Wspólnoty, którego upoważniono do wykonywania czynności zwykłego zarządu, w tym remontów i konserwacji budynku. W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia nie wskazywano konkretnych prac, jakie należałoby wykonać, zauważono natomiast, że uczestnicy postępowania zwracali uwagę na potrzebę podjęcia niezbędnych i pilnych czynności.
4. Na tle stanu technicznego nieruchomości, jej wad konstrukcyjnych i technicznych oraz konieczności wykonania niezbędnych prac remontowych toczyło się szereg postępowań sądowych dotyczących uchwał podejmowanych w tym zakresie, jak również postępowań administracyjnych dotyczących zakresu koniecznych prac, w których wydawano różne decyzje – opisane m.in. w pismach procesowych stron złożonych w niniejszej sprawie i wcześniejszej sprawie, która toczyła się przed Sądem Okręgowym w Olsztynie pod sygn. (...).
5. Już w 2011 r. pozwana podejmowała uchwały, przedmiotem których miało być wykonanie odpowiedniej dokumentacji w celu wykonania prac naprawczych dotyczących wad budynku.
6. W czerwcu 2019 r. opracowano ekspertyzę zalecającą wymianę stropów z drewnianych na żelbetowe, naprawę murów ceglanych i wykonanie ich hydroizolacji poziomej. W związku z prowadzonym postępowaniem inspektorat nadzoru budowlanego w listopadzie 2019 r. zobowiązywał zarządcę do uzupełnienia tej ekspertyzy o rozwiązania projektowe dotyczące zalecanych w niej prac.
7. W styczniu 2020 r. poddano pod głosowanie trzy uchwały dotyczące planu gospodarczego Wspólnoty (w tym zlecenia wykonania rozwiązań projektowych wskazanych wyżej w pkt. 6), zaliczek na koszty zarządu oraz przyjęcia regulaminu funduszu remontowego. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 30.04.2021 r. w sprawie (...) uchwały te zostały uznane za nieistniejące z uwagi na zastrzeżenia co do trybu, w jakim zostały przyjęte.
8. Zanim uchwały te uznano za nieistniejące, na podstawie umowy z dnia 4.02.2020 r., zarządca zlecił wykonanie projektu remontu i kosztorysu inwestorskiego naprawy ścian, stropów i izolacji poziomej ścian piwnic oraz wykonanie ekspertyzy technicznej po wykonaniu prac. Wyboru projektanta dokonano spośród kilku ofert, z których wybrana była najtańsza (k. 196 i dalej).
9. Pismem z dnia 12.05.2021 r. zarządca przymusowy zawiadomił członków Wspólnoty, o konieczności głosowania nad podobnymi uchwałami, co objęte wyrokiem w sprawie (...), zawierając w treści zawiadomienia projekty tych uchwał oraz wskazując, że głosowanie odbywa się przez parafowanie w odpowiednim „okienku”, czy oddając głos głośnie na TAK, czy na NIE. Pismo to po oddaniu głosu miało zostać dostarczone do biura zarządcy lub zeskanowane i odesłane na jego adres mailowy. Głosowanie było również możliwe drogą internetową przez zakładkę na stronie internetowej zarządcy. Jednocześnie poinformowano, że nie ma możliwości podjęcia uchwał na zebraniu z uwagi na sytuację epidemiologiczną (w tym czasie ogłoszono już stan epidemii na terenie całego kraju).
10. Decyzji o takim trybie głosowania nie poprzedziła odrębna uchwała Wspólnoty.

11. Głosowanie odbywało się w okresie od 12.05.2021 r. do 4.06.2021 r.
12. Uchwała nr(...) (...) – przewidywała, że w ramach planu gospodarczego na 2021 r. zostaną wykonane prace remontowe:
- a) zgodne z projektem technicznym i kosztorysem inwestorskim wykonanym na w/w zlecenie, chyba że po analizie ofert uda się ten koszt obniżyć; w uchwale wskazano, że kosztorys inwestorski został wyliczony na 72 257 zł netto w zakresie elewacji i 204 470 zł netto w zakresie wzmocnienia stropów (uchwała różniła się zatem od uznanej za nieistniejącą uchwały ze stycznia 2020 r. - por. wyżej pkt 7),
 - b) zgodnie z wezwaniem inspektora nadzoru budowlanego z 21.11.2019 r.,
 - c) Wspólnota będzie partycypować w budowie wiaty śmietnikowej za kwotę ok. 7 490 zł,
- przy czym wszystkie prace zostaną wykonane w ramach środków zgromadzonych na funduszu remontowym.
13. Uchwała nr(...) (...) – ustalała zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną wysokości odniesionej do powierzchni (eksploatacja – 0,65 zł/m², konserwacja – 0,25 zł/m², fundusz remontowy – 1,50 zł/m², zarządca – 0,50 zł/m²).
14. Uchwała nr (...) (...) – dotyczyła przyjęcia regulaminu funduszu remontowego; w § 1 ust. 1 regulaminu wskazano, że fundusz tworzy się w oparciu o przepis ustawy o własności lokali, z wpłat współwłaścicieli, a stanowi on własność Wspólnoty.
15. Według dokumentów elektronicznych odesłanych do zarządcy **za przyjęciem** uchwał głosowali współwłaściciele, którzy według zapisów w księgach wieczystych dysponowali w sumie:
- a) w przypadku uchwały r (...) udziałami
 - b) w przypadku uchwały nr(...) (...) udziałami,
 - c) w przypadku uchwały nr(...) (...) udziałami (dokumenty przy piśmie pełn. pozwanej z 7.10.2021 r.).
16. Za przyjęciem uchwały głosy zostały również oddane przez zakładkę na stronie internetowej zarządcy:
- a) za przyjęciem uchwały nr (...) (...) udziałów,
 - b) za przyjęciem uchwały nr(...) (...) udziałów,
 - c) za przyjęciem uchwały nr(...) (...) udziałów (k. 134 i nast.).
17. W czerwcu 2021 r. zarządca zawiadomił członków Wspólnoty o podjęciu zaskarżonych uchwał, podając wyniki głosowania w przeliczeniu na ułamki dziesiętne (k. 24-25).
18. Objęta uchwałą nr(...) (...) wiaty śmietnikowa ma powstać na terenie nieruchomości Gminy O., którą pozwana wraz z wieloma innymi podmiotami od wielu lat współdzierżawi od Gminy w celu pozbywania się odpadów komunalnych. Dzierżawcy porozumieli się przy tym, że koszty budowy i utrzymania wiaty zostaną pokryte proporcjonalnie do liczby lokali, jakimi dysponują zainteresowane podmioty (umowa k. 228-230, korespondencja i zdjęcia k. 231 i nast.).
19. Decyzją z dnia 19.07.2021 r. organ nadzoru budowlanego nałożył na pozwaną obowiązek usunięcia nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego budynku stwierdzonych w ekspertyzie technicznej z czerwca 2019 r. przez zrealizowanie konkretnie wskazanych robót w określonych decyzją terminach (decyzja k. 248-250).

Sąd zważył, co następuje:

1. Zgodnie z art. 148¹ Kodeksu postępowania cywilnego (k.p.c.) sąd może rozpoznać sprawę na posiedzeniu niejawnym m.in. wtedy, gdy po złożeniu przez strony pism procesowych i dokumentów uzna - mając na względzie całokształt przytoczonych twierdzeń i zgłoszonych wniosków dowodowych - że przeprowadzenie rozprawy nie jest konieczne, a strony w pierwszych pismach procesowych nie zgłosiły wniosku o jej przeprowadzenie.
2. Opisane wyżej fakty w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia były w istocie bezsporne między stronami i wynikały z ich twierdzeń oraz dokumentów prywatnych, które w zakresie przydatnym do poczynienia ustaleń niezbędnych do rozstrzygnięcia nie były kwestionowane (powód podważał wiarygodność innych dokumentów, które jednak nie miały takiego znaczenia).
3. Strony pozostawały w sporze wyłącznie co do oceny tych faktów i wynikających z nich wniosków w kontekście tego, czy zaskarżone uchwały rzeczywiście zostały podjęte – w kontekście żądania ustalenia ich nieistnienia, względnie tego, czy naruszają prawo, zasady prawidłowego zarządu lub uzasadniony interes współwłaścicieli. Z tego względu pominięto wnioski stron o przesłuchanie świadków np. na okoliczność wydawania przez organy nadzoru budowlanego różnych decyzji, czy też potrzeby remontu - skoro nie ulegało wątpliwości, że decyzje te były różne, istnieje potrzeba remontu, zaś strony pozostają w sporze wyłącznie co do jego zakresu lub sposobu - a nadto o dołączanie dokumentów z akt innych postępowań – skoro nie było sporu, że takie się toczyły, jak również tego, że nie dotyczyły zaskarżonych uchwał.
4. W tym stanie rzeczy, ponieważ żadna ze stron w pierwszych pismach procesowych nie zgłosiła wniosku o przeprowadzenie rozprawy, w ocenie Sądu możliwe było rozpoznanie niniejszej sprawy na posiedzeniu niejawnym w trybie art. 148¹ k.p.c.
5. Powód żądał ustalenia nieistnienia zaskarżonych uchwał, ewentualnie ich uchylenia.
6. Zgodnie z art. 189 k.p.c. można domagać się stwierdzenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, jeżeli strona ma w tym interes prawny, tj. obiektywną potrzebę usunięcia wątpliwości lub niepewności co do istnienia lub charakteru stosunku łączącego ją z inną stroną. Przyjmuje się również, że interesu w wytoczeniu powództwa o ustalenie nie ma, jeżeli swój cel strona może osiągnąć formułując dalej idące żądanie, które będzie czynić zadość jej potrzebom.
7. Zgodnie natomiast z art. 25 ustawy o własności lokalu właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej 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. Do wytoczenia takiego powództwa przewidziano przy tym termin 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 2 u.w.l.).
8. W konsekwencji interes prawny w żądaniu ustalenia istnienia lub nieistnienia uchwały wspólnoty pojawia się wówczas, gdy dotyka ona sfery prawnej właścicieli i zachodzi konieczność wyeliminowania sporu lub niepewności co do tego, czy dana uchwała rzeczywiście została podjęta, czy to z uwagi na to, że nie uzyskała wymaganej liczby głosów, czy dlatego, że nie podjęły jej osoby uprawnione do głosowania. Nie ma natomiast takiego interesu, jeżeli możliwe jest uchylenie uchwały z przyczyn wskazanych w art. 25 u.w.l.
9. Powód podważał skuteczność podjęcia zaskarżonych uchwał z uwagi na procedurę głosowania, zatem miał interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie ich nieistnienia, co nie przesądzało, czy może zostać ono uwzględnione.
10. Do rozważenia pozostawało zatem, czy zaskarżone uchwały rzeczywiście nie zostały podjęte, a w przypadku ustalenia, że zostały przyjęte i oddalenia powództwa o ustalenie – rozstrzygnięcie, czy w sposób wskazany pozwem naruszają prawo, zasady prawidłowego zarządu lub usprawiedliwione interesy powoda, jako właściciela lokalu i członka Wspólnoty – w kontekście żądania ich uchylenia.

11. Dodać trzeba, że nie każde naruszenie interesów współwłaściciela może stanowić przyczynę uchylenia uchwały, lecz tylko takie, które nie znajduje wystarczającego uzasadnienia w realnych i obiektywnie usprawiedliwionych interesach ogółu współwłaścicieli tworzących Wspólnotę, które niejednokrotnie mogą przeważać nad indywidualnym interesem poszczególnych współwłaścicieli.

12. Zarzuty dotyczące podjęcia uchwał koncentrowały się na tym, że głosowano nad nimi w formie elektronicznej, bez uprzedniego podjęcia uchwały o głosowaniu w takim trybie i bez przeprowadzenia zebrania w odniesieniu do uchwały nr (...) dotyczącej planu gospodarczego pozwanej i uchwały nr (...) dotyczącej opłat na pokrycie kosztów zarządu (zaliczek), a wyniki głosowania nie odpowiadają rzeczywistości, gdyż suma udziałów w nieruchomości nie równa się 1. Ponadto powód wskazywał, że jeden z lokali (niemieszkalny (...)) zmienił właściciela na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 16.02.2021 r. (umowa k. 326).

13. W pierwszej kolejności należy wskazać, że zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l. uchwały wspólnoty mogą być podejmowane na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów, albo w trybie łączącym te dwa sposoby, tj. częściowo na zebraniu i częściowo w trybie indywidualnym. Żaden przepis ustawy o własności lokali nie nakłada obowiązku podjęcia przez członków wspólnoty wcześniejszej uchwały co do wyboru któregoś z tych sposobów głosowania. Wybór sposobu głosowania należy zatem do zarządu wspólnoty w ramach czynności zwykłego zarządu.

14. Żaden przepis ustawy o własności lokali nie zakazuje też głosowania nad uchwałami w formie elektronicznej; zgodnie z art. 60 Kodeksu cywilnego (k.c.) konieczne jest jedynie, aby oświadczenie głosującego członka wspólnoty przybrało formę ujawniającą jego wolę co do tego, w jaki sposób głosuje, w sposób dostateczny (nb. potwierdzają to orzeczenia sądów przywoływane w uzasadnieniu pozwu).

15. Możliwe było zatem głosowanie nad zaskarżonymi przez powoda uchwałami w formie elektronicznej i bez konieczności podjęcia w tym przedmiocie wcześniejszej uchwały całej wspólnoty.

16. Podjęcie decyzji w tym zakresie przez zarządcę przymusowego mieściło się natomiast w ramach zwykłego zarządu, do którego był uprawniony na podstawie postanowienia w sprawie (...). Trudno byłoby przy tym oczekiwać, że w tym przedmiocie podejmie uchwałę nieistniejący wszak zarząd wspólnoty, czego – jak się wydaje z lektury uzasadnienia pozwu – wymagałby powód.

17. Zarzuty powoda w omówionym zakresie należało zatem uznać za bezzasadne.

18. Przechodząc do kwestii wyników głosowania należy wskazać, że według aktualnego wykazu współwłaścicieli pozwanej i danych z ksiąg wieczystych nieruchomości wspólnej liczba udziałów współwłaścicieli wynosi 1 (co zresztą potwierdza inwentaryzacja z 2004 r. dołączona przez powoda – k. 322), chociaż w niektórych wykazach i listach do głosowania liczba udziałów niektórych właścicieli podawana jest błędnie (np. Gminy O. w wysokości wyższej niż rzeczywiście przysługujące jej (...)).

19. Zgodnie z tymi wykazami i inwentaryzacją oraz dokumentami obrazującymi, jak głosowali poszczególni współwłaściciele – odesłanymi do zarządcy kartami do głosowania oraz wydrukami z systemu elektronicznego prowadzonego przez zarządcę – za przyjęciem każdej z zaskarżonych uchwał głosowali właściciele dysponujący łącznie więcej niż połową udziałów w nieruchomości wspólnej (por. dokumenty dołączone do pisma pozwanej z 7.10.2021 r. w porównaniu z wykazem i wspomnianą wyżej inwentaryzacją). Jest tak również przy uwzględnieniu rzeczywistej wysokości udziałów przysługujących Gminie O. i nie zmieniają tego błędne niekiedy wartości zawarte w wydrukach opatrzonych nr (...).

20. Wbrew zarzutowi pozwanego, na wyniki głosowania nie wpływa również zmiana jednego z właścicieli (lokal niemieszkalny (...)), gdyż:

a) z dołączonej przez powoda umowy przedwstępnej nie wynika, aby do przeniesienia własności lokalu i związanych z nim uprawnień doszło przed datą głosowania, tj. do 3.06.2021 r.,

b) z danych zawartych w powszechnie dostępnej księdze wieczystej tej nieruchomości (której numer - (...) – zawarto w dołączonej przez powoda umowie przedwstępnej) wynika, że umowa zbycia lokalu została zawarta dopiero po zakończeniu głosowania, w dniu 25.06.2021 (por. dane księgi wieczystej pod adresem ekw.ms.gov.pl)

21. Przechodząc do zarzutu braku zebrania, na którym według powoda powinny być głosowane zaskarżone uchwały, nie ulega wątpliwości, że zgodnie z art. 30 u.w.l. zarządca powinien zwołać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku i nie później niż w pierwszym kwartale danego roku (ust. 1 pkt 3), a przedmiotem zebrania powinno być uchwalenie rocznego planu gospodarczego, ustalenie opłat na pokrycie kosztów zarządu, ocena pracy zarządu, sprawozdania zarządu i decyzja w przedmiocie absolutorium (ust. 2).

22. Wskazany przepis, o ile nakłada obowiązek przeprowadzenia zebrania, o tyle nie wyłącza możliwości jego przeprowadzenia w trybie zdalnym, ani możliwości podjęcia wskazanych uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów, czy też w trybie mieszanym; na pewno nie wyłącza też możliwości głosowania w formie elektronicznej.

23. Nie ma wątpliwości, że zaskarżone uchwały nr(...) (...) i (...) powinny być przedmiotem zebrania rocznego, o którym mowa w art. 30 ust. 1 u.w.l. Nie wykazano jednak, aby brak tego zebrania wpłynął w jakikolwiek znaczący sposób na ich podjęcie. Zebrania nie wymagał natomiast przedmiot uchwały nr (...) (...), czyli regulamin funduszu remontowanego.

24. W konsekwencji należy przyjąć, że ostatecznie uchwały zostały podjęte w trybie zgodnym z ustawą i wymaganą większością, a powód nie wykazał, aby brak zebrania miał wpływ na ich podjęcie, wobec czego żądanie ustalenia ich nieistnienia nie mogło zostać uwzględnione – co przesądzało o oddaleniu powództwa w tym zakresie (pkt I sentencji wyroku).

25. Do rozważenia w kontekście żądania uchylecia tych uchwał i art. 25 u.w.l. pozostawało, czy którakolwiek z nich narusza prawo, zasady prawidłowego zarządu lub usprawiedliwiony interes właścicieli.

26. W tej mierze powód wskazywał, że uchwała nr(...) (...) dotycząca ujętych w planie roczny remontów pozbawia go praw nabytych na podstawie wcześniejszych uchwał, nie jest wystarczająco uszczegółowiona, wykonanie prac, które zarządca zlecił bez uprawnienia do takich czynności, grozi katastrofą, a nadto wprowadza obowiązek partycypacji w kosztach budowy i utrzymania wiaty śmietnikowej na terenie nienależącym do Wspólnoty.

27. Pierwszy z zarzutów jest o tyle niezrozumiały, że zaskarżona uchwała nie uchyla żadnych wcześniejszych uchwał, na podstawie których zdecydowano o wykonaniu innych prac remontowych lub konserwacyjnych; nie wpływa zatem na ewentualny obowiązek ich wykonania, o ile nie zostały wykonane. Tym samym nie narusza też żadnych praw, jakie powód miałby nabyć na podstawie takich właśnie wcześniejszych uchwał, ani jego interesów jako członka Wspólnoty.

28. Trudno nadto uznać, aby uchwała nie była wystarczająco uszczegółowiona, skoro wskazuje, że zaplanowane prace mają obejmować zakres wynikający z konkretnej dokumentacji projektowej. Nie jest przy tym celowym, aby treść tej dokumentacji powielać w treści uchwały; w przypadku konieczności zmiany projektu konieczna byłaby bowiem również zmiana uchwały, co niejednokrotnie mogłoby przedłużać proces budowlany w sposób niekorzystny dla właścicieli i zwiększać ryzyko katastrofy budowlanej, o której wzmiankuje powód.

29. Oczywistym jest przy tym, że prace muszą być wykonywane zgodnie z prawem budowlanym i wymogami technicznymi, których przestrzeganie pozostaje w gestii organów nadzoru budowlanego, który wszakże prowadzi postępowanie administracyjne w tym zakresie od kilku co najmniej lat – czego dowodem jest decyzją z 19.07.2021 r. nakładająca obowiązek wykonania konkretnych prac.

30. O ile wykonanie prac objętych uchwałą pozostawać miałyby w sprzeczności z uchwałą podjętą wcześniej, o tyle nie byłaby to podstawa do uchylecia uchwały późniejszej, a co najwyżej do zmiany którejkolwiek z tych uchwał, co leży jednak w kompetencji członków wspólnoty.

31. Za niewystarczające należy przy tym uznać zastrzeżenia powoda do sposobu wyboru osoby, której zlecono wykonanie dokumentacji projektowej i kosztorysu prac zaplanowanych w ramach uchwały. Decyzja w tej mierze nie wydaje się wykraczać poza zakres uprawnień zarządcy przymusowego, mieszcząc się w ramach zwykłego zarządu. Z przedstawionych dokumentów wynika, że spośród kilku ofert wybrano najtańszą, a zakres zlecenia obejmował prace, których konieczność wynikała z wcześniejszych ekspertyz, które były przedmiotem analizy nadzoru budowlanego, który żądał właśnie takiego projektu. Nie przecząc, że powód ma prawo do subiektywnej i negatywnej oceny tych rozwiązań, ich wdrożenie będzie podlegać nadzorowi w toku wykonywania prac, zatem sama uchwała zakładająca ich przeprowadzenie w sytuacji, w której jawią się jako konieczne – nie narusza zasad prawidłowego zarządu i usprawiedliwionych interesów właścicieli.

32. W ocenie Sądu nie jest naruszeniem tych zasad i interesów również uchwalenie, że wspólnota będzie partycypować w kosztach budowy wiaty śmietnikowej położonej poza nieruchomością wspólną.

33. Ze swej istoty wspólnota mieszkaniowa, jako powołana do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, może podejmować decyzje tylko w sprawach dotyczących tego zarządu, a nadto wyłącznie w granicach określonych prawem, tj. ustawą o własności lokali. Oznacza to, że co do zasady nie może arbitralnie podejmować decyzji co do majątku pozostającego poza nieruchomością wspólną, w tym w stosunku do nieruchomości sąsiednich. W orzecznictwie sądowym słusznie wskazano jednak (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w W. z dnia 8.07.2015 r. w sprawie VI ACa 17/15), że dopuszczalne w drodze wyjątku jest podejmowanie decyzji o poniesieniu przez wspólnotę wydatków na elementy infrastruktury znajdujące się poza nieruchomością wspólną, o ile są do wydatki związane z prawidłowym funkcjonowaniem nieruchomości wspólnej i służą prawidłowemu współkorzystaniu z tej nieruchomości przez członków Wspólnoty. Tego typu wydatki mogą zatem być uznane za koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i rozliczane zgodnie z zasadami ujętymi w art. 12 – 14 u.w.l.

34. Jak wskazano w pierwszej części uzasadnienia wiaty śmietnikowej, o której mowa w uchwale nr (...) (...) ma powstać na terenie dzierżawionym m.in. przez kilka wspólnot i ma służyć do użytku ich członków, ułatwiając im pozbywanie się odpadów komunalnych. Jej budowa i utrzymanie w sposób oczywisty pozostaje zatem również w ich interesie. Zważywszy, że koszty z tym związane nie obciążają pozwanej w całości, a jedynie w stopniu proporcjonalnym do liczby lokali we wszystkich zainteresowanych podmiotach, w ocenie Sądu nie sposób uznać, aby tego typu decyzja naruszała zasady prawidłowego zarządu lub obiektywnie usprawiedliwione interesy członków pozwanej, nawet jeżeli powód subiektywnie nie dostrzega w tym własnych korzyści (z przyczyn, które wyłuszcza w swoich pismach, a dotyczących problemów na tle użytkowania wiaty).

35. Reasumując tę część rozważań, w ocenie Sądu nie ma uzasadnionych przesłanek do uchylenia uchwały nr (...) (...).

36. Przechodząc do zarzutów sformułowanych w odniesieniu do uchwały nr (...) (...) wskazać należy, że rzeczywiście z dowodów przedstawionych przez strony nie wynika, aby przyjęcie zaliczek na koszty zarządu, w tym eksploatację, konserwację i remonty, zostało poprzedzone przyjęciem lub odrzuceniem sprawozdania zarządu, co może jednak wynikać z tego, że pozwana takiego zarządu nie ma, a sprawuje go zarządca przymusowy wyznaczony przez sąd. Dostrzec trzeba, że wysokość poszczególnych zaliczek pozostaje na poziomie wskazanym w uznanych za nieistniejące uchwałach z początku 2020 r., zaś ze zgodnych twierdzeń stron wynika, że sprawozdanie zarządcy przymusowego zostało zatwierdzone przez sąd, który odmówił też jego zmiany, chociaż decyzje te są zaskarżone (por. odpowiedź na pozew i pismo powoda z 10.09.2021 r.).

37. Żaden z przepisów ustawy o własności lokali nie uzależnia możliwości podjęcia decyzji o wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu od wcześniejszego przedłożenia lub przyjęcia sprawozdania zarządu. Niewątpliwie takie sprawozdanie może ułatwiać podjęcie decyzji, niemniej powód nie wykazał w żaden konkretny sposób, aby jego przedstawienie lub jego brak miało wpłynąć na treść lub przyjęcie zaskarżonej uchwały. W konsekwencji ten zarzut należało uznać za chybiony.

38. Bezzasadne i chybione jest również twierdzenie, że nie wskazano celu, na jaki mają być gromadzone opłaty (zaliczki) na fundusz remontowy. Jak sama nazwa wskazuje fundusz remontowy służy gromadzeniu środków na remonty – cel zgodny z art. 14 pkt 1 u.w.l., co znajduje potwierdzenie w poddanym pod głosowanie w ramach uchwały(...) (...) projekcie regulaminu tego funduszu. Opłaty na ten fundusz są zatem opłatami na remonty.

39. Za nieudowodnione należy nadto uznać zarzut, że w ramach uchwały nr (...) (...) niezgodnie z prawem uzależniono wysokość opłat od powierzchni poszczególnych lokali zamiast od wysokości udziałów przysługujących ich właścicielom.

40. Zgodnie z regułą wynikającą z art. 3 ust. 3 u.w.l. udział właściciela w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu (lokali) wraz z pomieszczeniami przynależnymi do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali z pomieszczeniami przynależnymi. Z zasady zatem wysokość udziału jest wyznaczona przez wielkość powierzchni, co oznacza, że to, czy zaliczka na koszty zarządu będzie naliczana od metra kwadratowego powierzchni, czy od wysokości udziału nie ma praktycznego znaczenia z punktu widzenia poprawności matematycznej.

41. Powód nie udowodnił, że wysokość udziałów poszczególnych właścicieli nie odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej ich lokali z pomieszczeniami przynależnymi do łącznej powierzchni wszystkich lokali z takimi pomieszczeniami. Nie ma zatem podstaw do przyjęcia, że wysokość udziałów nie odpowiada stosunkowi tych powierzchni, zatem brak jest również podstaw do uznania, aby uzależnienie wysokości zaliczek od powierzchni lokalu naruszało prawo, zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub interesy właścicieli.

42. Podsumowując tę część rozważań, w ocenie Sądu powód nie wykazał uzasadnionych przesłanek uchylenia uchwały nr(...) (...).

43. Za bezzasadne uznano również żądanie uchylenia uchwały nr (...) (...) dotyczącej przyjęcia regulaminu funduszu remontowego.

44. Nie ma żadnych przeszkód, aby członkowie wspólnoty wydzielili funkcjonalnie część środków przeznaczonych na remonty i konserwację nieruchomości wspólnej z wpłat przeznaczonych na pokrycie kosztów zarządu i utworzyli w tym celu fundusz remontowy oraz przyjęli regulamin, według którego będą dysponowane środki tam umieszczone. Środki te pozostają własnością poszczególnych właścicieli – stosownie do dokonanych przez nich wpłat. Nie są natomiast własnością wspólnoty, która ma jednak wyłączne prawo do dysponowania nimi w takim zakresie, jaki wynika z przepisów ustawy o własności lokali, czyli w zakresie, w jakim przeznacza je na cele, dla których utworzono taki fundusz. Żadnego z właścicieli nie można przy tym pozbawić prawa własności tych środków w drodze uchwały większości innych właścicieli. Uprawnienie właścicieli ogranicza się bowiem do zarządu nieruchomością wspólną i majątkiem wspólnoty, o ile taki wyodrębniony majątek posiada (por art. 6, 17 i 18 ust. 1 u.w.l.). Nie rozciąga się natomiast na majątek odrębny innych właścicieli, nie objęty współwłasnością i nie wchodzący w skład nieruchomości wspólnej – poza oczywiście wyjątkami wskazanymi w ustawie o własności lokali, z których żaden nie dotyczy środków wpłacanych na remonty.

45. W § 1 ust. 1 regulaminu przyjętego na podstawie uchwały nr (...) (...) wskazano wprawdzie, że fundusz remontowy stanowi własność Wspólnoty, lecz z pozostałych ustępów tego paragrafu jednoznacznie wynika, że zapis ten nie ma na celu pozbawienia członków Wspólnoty własności ich środków, lecz służy podkreśleniu tego, że to wyłącznie Wspólnota ma uprawnienie do wykorzystywania ich zgodnie z uchwalonym planem gospodarczym i decyzjami całej wspólnoty – co odpowiada prawu. Uznając zatem, że ten fragment jednego zdania w regulaminie – odczytywany łącznie z pozostałymi zapisami dotyczącymi funduszu remontowego i przepisami przywołanej tam ustawy o własności lokali – nie prowadzi do zmiany w zakresie własności środków gromadzonych na tym funduszu, Sąd nie znalazł wystarczających podstaw do uchylenia całej uchwały przyjmującej ten regulamin w całości.

46. W uwzględnieniu poczynionych ustaleń i rozważań, na podstawie powołanych przepisów powództwo o uchylenie uchwał nr (...) (...), (...) i (...) podlegało oddaleniu (pkt. II sentencji wyroku).

47. Zgodnie z art. 98 k.p.c. strona przegrywająca proces jest zobowiązana do zwrotu jego kosztów na rzecz strony wygrywającej wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku. W niniejszej sprawie oznacza to, że powód, którego żądania zostały oddalone w całości powinien zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty procesu wraz z takimi odsetkami.

48. Koszty procesu po stronie pozwanej obejmowały opłatę za pełnomocnictwo (17 zł) i wynagrodzenie pełnomocnika (radcy prawnego) w stawce wynikającej z § 15.2 (brak konieczności rozprawy) oraz § 8.1.1 stosowanego w związku z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (360 zł).

49. W konsekwencji, w pkt. III sentencji wyroku na rzecz pozwanej zasądzono od pozwanego zwrot kosztów procesu w kwocie 377 zł wraz z wymaganymi odsetkami.