

Sygn. akt: I C 514/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: del. SSR Ewa Kulawik – Rudzińska

Protokolant: stażysta Liliana Malinowska

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2018 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w E. i M. P.

przeciwko Wspólnocie Lokalowej (...) S. (...)

o uchylenie uchwał

I. powództwo oddała ,

II. zasądza od powodów (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w E. i M. P. solidarnie na rzecz pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) S. (...) kwotę 3.296,68 zł (trzy tysiące dwieście dziewięćdziesiąt sześć złotych 68/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w E. oraz M. P. w dniu 4 lipca 2016 r. wnieśli pozew przeciwko Wspólnocie Lokalowej (...) S. ul. (...), domagając się uchylenia w całości uchwał pozwanej Wspólnoty z dnia 18 marca 2016 r.:

III. nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania za 2015 rok i udzielenia absolutorium zarządcy nieruchomości (...) SA w Ł.,

IV. nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2016 rok,

V. nr (...) w przedmiocie regulaminu porządku domowego,

VI. nr (...) w sprawie dokonania nasadzeń ozdobnych,

VII. nr (...) w sprawie malowania zewnętrznej elewacji drewnianej na (...) kondygnacji budowlanej,

VIII. nr (...) w sprawie wymiany źródeł światła na energooszczędne LED.

W uzasadnieniu powodowie wskazali m.in., że uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2016 r. przewiduje zbyt wysokie koszty zarządu nieruchomością wspólną; zarządca podnosząc rzeczoną opłatę za 2016 r. nie uzasadnił powodu podwyżki, zaś obiektywne koszty zarządu rzeczoną nieruchomością nie wzrosły w przedmiotowym okresie w stopniu uzasadniającym taką podwyżkę. Odnośnie pozostałych uchwał powodowie zarzucili, iż zarządca nie rozdziela kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w sposób prawidłowy. Na działce nr (...), na której znajdują

się „Wspólnota Lokalowa (...) S. ul. (...)” oraz „Wspólnota Lokalowa (...) S. ul. (...)” planowane było wybudowanie kolejnych (...) budynków, oznaczałoby to powstanie kolejnych (...) wspólnot lokalowych. W związku z tym koszty związane z zarządem, modernizacją całej działki powinny być rozliczane w innych proporcjach niż rozliczenia dokonywane przez obecnego zarządcę. Gdyby powstały rzeczony powyżej (...) wspólnoty, koszty rozliczenia byłyby dzielone w wysokości 1/6 na wspólnotę (obecnie w proporcji 52,49% pozwana wspólnota oraz 47,51 % Wspólnota Lokalowa (...) S. ul. (...)). Z takim podziałem nie sposób się zgodzić. Zdaniem powodów uzasadnionym jest obciążanie Wspólnoty tylko proporcjonalnie do jej udziału w nieruchomości wspólnej.

Odnosnie uchwały nr (...) w sprawie malowania zewnętrznej elewacji drewnianej na (...) kondygnacji ,powodowie zarzucili, że Zarząd nie załączył pod obrady ani regulaminu wykonania robót i usług ani nie wskazał sposobu wyboru wykonawcy. Zdaniem powodów skarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną a także naruszają interesy właścicieli lokalu.

Postanowieniem z dnia 3 października 2016 r. sąd oddalił wniosek powodów o udzielenie zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał do czasu zakończenia postępowania sądowego.

Pozwana Wspólnota Lokalowa Nieruchomości S. (...) w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa.

Pozwana wyjaśniła, że budynek pozwanej Wspólnoty jest posadowiony na działce nr (...), która niemalże w całości jest zajęta przez tenże budynek. Działka jest otoczona przez działkę nr (...), na terenie której znajdują się m.in. miejsca parkingowe, droga wewnętrzna zapewniająca przejazd i przejście do budynków (...) i (...) oraz teren przeznaczony do wspólnego zagospodarowania przez właścicieli wszystkich lokali w budynkach, które powstaną w ramach realizacji inwestycji pod nazwą „(...)”, która każdemu z właścicieli lokali zapewnia dostęp do drogi publicznej. Taki podział nieruchomości wynika z decyzji dewelopera tj. spółkę (...) realizującego inwestycję na tym terenie i to ona doprowadziła ostatecznie do wymieszania wzajemnego praw i obowiązków ponoszenia kosztów związanych z posiadaniem przedmiotowych nieruchomości. Podkreśliła istniejący ścisły związek finansowania kosztów zarządu nieruchomością wspólną i nieruchomością sąsiednią, wskazując że bez wykazania kosztów zarządu nieruchomością sąsiednią oraz określenia sposobu ich pokrycia prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną byłoby niemożliwe, gdyż nieruchomość sąsiednia jest funkcjonalnie, prawnie i finansowo połączona z nieruchomością wspólną – otaczając ją ze wszystkich stron. Wywodziła, że koszty z tytułu ochrony, oświetlenia, odśnieżania, sprzątnięcia, konserwacji pomp, bramy wjazdowej, wycinki drzew czy kontrolowania korzystania z naziemnych miejsc parkingowych przez osoby wskazane w umowach ponoszone są wyłącznie w imieniu i na rzecz pozwanej Wspólnoty oraz sąsiedniej Wspólnoty Lokalowej (...) S. ul. (...), zaś w tym stanie rzeczy nie ma innej możliwości niż przyjęte rozliczenie kosztów korzystania z tejże nieruchomości. Pozwana powołała się na wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 3 stycznia 2017 r. , wydany w sprawie sygn.. I ACa 363/16, gdzie sąd dokonał oceny uprawnienia pozwanej wspólnoty przy ul. (...) do planowania i rozliczania kosztów działki sąsiedniej tj. (...) – mającej kluczowe znaczenie dla normalnego funkcjonowania wspólnot otoczonych działką nr (...). Sąd Apelacyjny zmieniając wyrok Sądu Okręgowego, który uchylił uchwałę pozwanej wspólnoty uznał iż zapewnienie prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną wymaga nie tylko zapewnienia finansowania tej nieruchomości , ale ze względu na ścisły związek nieruchomości sąsiedniej z nieruchomością pozostającą w zarządzie wspólnoty , zorganizowania i zapewnienia finansowania także nieruchomości sąsiedniej. Dalej Sąd Apelacyjny stwierdził, iż mając na względzie ścisły funkcjonalny związek finansowania kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz nieruchomości sąsiedniej , brak podstaw do przyjęcia, iż podjęcie zaskarżonej uchwały stanowiło naruszenie uzasadnionych interesów właścicieli lokali . Taka interpretacja zarządzania nieruchomością wspólną byłaby nadmiernie formalistyczna i wykluczyłaby podejmowanie racjonalnych uchwał przez wspólnotę, które zapobiegałyby temu aby nie zostały naruszone żywotne interesy uczestników wspólnoty , którzy będą mieli problemy z poruszaniem się po drogach , parkowaniem, czy wypoczynkiem w najbliższym otoczeniu. Nie bez znaczenia jest również to, że część członków pozwanej wspólnoty jest również właścicielami nieruchomości sąsiedniej.

Ustosunkowując się do zarzutów wobec uchwały nr (...) pozwana wskazała, że zarzut dotyczący zbyt wysokich kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest gołosłowny i nieuzasadniony. Wskazała, że w trakcie zebrania wspólnoty w dniu 18 marca 2016 r. uzasadniono podwyżkę wynagrodzenia zarządcy nieruchomości z kwoty 0,40 zł do kwoty 0,50 zł za

jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali, a członkowie wspólnoty zaaprobowali tę podwyżkę podejmując zaskarżoną uchwałę. Odnośnie uchwały nr (...), pozwana wskazała, iż w jej treści określono warunki zakres prac, wartość tych prac i upoważniono zarządcę pozwanej do wyboru oferty i zawarcia umowy z wykonawcą. Treść uchwały jest jednoznaczna i należyście zabezpiecza interesy członków Wspólnoty, została bowiem podjęta w celu zabezpieczenia elementów drewnianych elewacji, tj. elementów mienia członków Wspólnoty. Pozwana podkreśliła, że powodowie nie wskazali żadnego uzasadnienia dla zaskarżenia pozostałych uchwał Wspólnoty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodom: (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w E. przysługuje prawo własności lokalu niemieszkalnego – garażu w budynku w S. przy ul. (...), zaś M. P. – prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...). (okoliczność bezsporna, a nadto: Odpis z księgi wieczystej Kw (...)).

Budynek Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. posadowiony jest na działce nr (...), której kształt w zasadzie pokrywa się z obrysem budynku. Podobny charakter mają działki nr (...), przy czym obecnie na działce nr (...) posadowiony jest budynek Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...), zaś na działce (...) – budynek Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...). Na wszystkich tych działkach zaplanowano budowę dziewięciu budynków, składających się na kompleks osiedlowy „(...)”.

Działki ze wszystkich stron otacza działka nr (...), która łączy wszystkie ww. działki. Na tejże działce deweloper budujący osiedle (...) zaplanował m.in. drogi wewnętrzne, oraz teren do wspólnego zagospodarowania przez mieszkańców.

Działka nr (...) nie stanowi składnika nieruchomości wspólnej pozwanej. Członkowie pozwanej Wspólnoty oraz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w ramach zawartych z deweloperem umów uzyskali udziały w prawie własności przedmiotowej działki, celem zapewnienia im dostępu do drogi publicznej. Na przedmiotowej działce znajdują się również faktycznie w części miejsca parkingowe i ogródki przyległe do lokali. Przedmiotowa działka nie stanowi własności zarządcy nieruchomości przy ul. (...) w (...) S.A. (poprzednio (...) S.A. w Ł.). Zarządca jest osobą prawną, której powierzono zarząd nieruchomością pozwanej wspólnoty. Nie posiada żadnego lokalu w budynkach pozwanej wspólnoty oraz wspólnoty nieruchomości (...) w S., w związku z tym nie posiada żadnego udziału we współwłasności działki nr (...).

(okoliczność bezsporna, a nadto: wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 21, kopia mapy ewidencyjnej k.124, umowa z dnia 11.07.2009 r. ustanowienia odrębnej własności lokali i udziału w lokalu k.125-133).

W dniu 18 marca 2016 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej S. ul. (...). W trakcie zebrania poddano pod głosowanie m.in. uchwały:

IX. nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania za 2015 rok i udzielenia absolutorium zarządcy nieruchomości (...) SA w Ł.;

X. nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2016, w której właściciele zatwierdzili również stawki eksploatacyjne kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wysokość zaliczek na koszty eksploatacji miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, wpłat na poczet zużycia mediów i dostaw usług, stawki na fundusz remontowy;

XI. nr (...) w przedmiocie regulaminu porządku domowego;

XII. nr (...) w sprawie dokonania nasadzeń ozdobnych na terenie działki nr (...) i rozdziału kosztów finansowania powyższego zadania między pozwaną Wspólnotą oraz Wspólnotą Mieszkaniową (...) S. ul. (...) w proporcjach 47,51% do 52,49%;

XIII. nr (...) w sprawie malowania zewnętrznej elewacji drewnianej na (...) kondygnacji budowlanej, w której treści określono zakres prac, sposób finansowania tychże prac, a także upoważniono zarząd do dokonania wyboru oferty i zawarcia umowy z wykonawcą;

XIV. nr (...) w sprawie wymiany źródeł światła na energooszczędne LED dla 23 sztuk lamp osiedlowych na terenie osiedla przy ul. (...) i rozdziału kosztów finansowania powyższego zadania między pozwaną Wspólnotę oraz Wspólnotę Mieszkaniową (...) S. ul. (...) w proporcjach 47,51% do 52,49. Uchwały zostały podjęte w mieszanym trybie zbierania głosów.

Za podjęciem uchwały nr (...) głosowali właściciele dysponujący 73,05 % udziałów w nieruchomości wspólnej, za podjęciem uchwały nr (...) – 72,70%, za podjęciem uchwały nr (...) – 74,22%, za podjęciem uchwały nr (...) – 74,98 %, za podjęciem uchwały nr (...) – 72,70 % i za podjęciem uchwały nr (...) – 74,22 %.

(dowód: odpisy uchwał wraz z wynikami głosowania – k. 9-17 153-154, 167-170, 174-183, 198, 211, 215-222, lista obecności członków wspólnoty na zebraniu wraz z kartami do głosowania - uchwały nr (...) .141-152 k., uchwały nr (...) – k.155-166, uchwała nr (...) - k.171-173, uchwała nr (...) – k.185-197, uchwała nr (...) – k.199 – 210, uchwała nr (...) – k.212-214).

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy przez strony postępowania, albowiem ich autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez którąkolwiek ze stron procesu. Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 1 grudnia 2017 r. sąd pominął dowód z przesłuchania w charakterze strony J. P. (prokurenta powodowej spółki), albowiem prokurent będący niejako pełnomocnikiem spółki może być przesłuchany wyłącznie w charakterze świadka. Ponadto okoliczności niezbędne do poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie zostały wykazane dowodami z dokumentów, dlatego też sąd pominął dowód z przesłuchania stron, uznając go za zbędny. Sąd oddalił również wniosek powodów o zobowiązanie pozwanej do wskazania wszystkich uchwał podjętych przez pozwaną wspólnotę w 2016 r. z uwagi na to, że przeprowadzenie dowodu z wszystkich uchwał podjętych we wskazanym okresie było zbędne.

Powodowie w niniejszym procesie wnieśli o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty od nr (...) do nr (...) oraz nr (...) z dnia 18 marca 2016 r. jako podstawę prawną wskazując art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892) stanowi, że 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.

Zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali powództwo musi być wniesione w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia zaskarżonej uchwały (jeżeli została ona podjęta na zebraniu właścicieli lokali) albo 6 tygodni od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W niniejszej sprawie kwestia terminowego wniesienia powództwa nie była kwestionowana. Powodowie wskazali, że o podjęciu skarżonych uchwał w mieszanym trybie zbierania głosów dowiedzieli się z pisma zarządcy Wspólnoty z dnia 17 maja 2016 r., doręczonego im w dniu 23 maja 2017 r. Pozwana powyższego twierdzenia nie podważała, wobec czego Sąd przyjął te okoliczności za przyznane. Powództwo wytoczono w dniu 4 lipca 2016 r., a więc w terminie ustawowym 6 tygodni.

Odnosnie uchwały nr (...) powodowie zarzucali, że narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a także interesy właścicieli lokali, gdyż przewiduje zbyt wysokie koszty zarządu nieruchomością. Podniesiono również, że uchwalona nią podwyżka jest nieumotywowana, zaś obiektywne koszty zarządu nie wzrosły w stopniu, który by ją uzasadniał. Jak wynika z zaskarżonej uchwały uzasadniono podwyżkę wynagrodzenia zarządcy z 0,40 zł do 0,50 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, a członkowie wspólnoty w głosowaniu zaaprobowali tę podwyżkę. Podwyższenie stawki wynagrodzenia zarządcy o 0,10 zł nie może przemawiać za uznaniem, że koszty

zarządu są zbyt wysokie. Powodowie nie przytoczyli żadnej argumentacji podważającej powyższą stawkę, ograniczając się do zarzutu, że koszty zarządu „nie wzrosły w stopniu uzasadniającym podwyżkę”.

W stosunku do pozostałych uchwał powodowie sformułowali ogólny zarzut dotyczący nieprawidłowego ujęcia w zaskarżonych uchwałach kosztów utrzymania i inwestycji dotyczących działki nr (...), które winny być zdaniem powodów rozliczane w innych proporcjach niż dokonane przez obecnego zarządcę tj. z uwzględnieniem planowanych (...) budynków, z których mają powstać kolejne (...) wspólnoty mieszkaniowe. W takiej sytuacji koszty te powinny być według nich rozdzielane proporcjonalnie, to jest w wysokości 1/6 dla każdej wspólnoty, a nie jak obecnie pomiędzy dwie istniejące wspólnoty w proporcjach 52,49 % na Wspólnotę Mieszkaniową (...) S. ul. (...) i 47,51% na pozwaną Wspólnotę.

Sąd miał na uwadze, że w istocie jedynie dwie ze skarżonych uchwał wprost odnosiły się do kosztów związanych z działką nr (...), a mianowicie uchwała nr (...) dotycząca nowych nasadzeń ozdobnych na terenie tejże działki oraz uchwała nr (...) w sprawie wymiany lamp osiedlowych na energooszczędne LED. W obu tych uchwałach postanowiono też o rozdzieleniu kosztów inwestycji między pozwaną Wspólnotę a Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości S. ul. (...) w proporcjach 47,51% do 52,49%. Z wyjaśnień udzielonych przez pozwaną wynika, że finansowanie kosztów zarządu działką gruntu nr (...) jest ujmowane w ramach kosztów zarządu nieruchomością wspólną, albowiem z uwagi na funkcjonalne powiązanie obu nieruchomości nie da się ich rozdzielić. Z tego też względu przyjąć należy, że koszty te znajdują odbicie w planie gospodarczym Wspólnoty na rok 2016, którego dotyczyła uchwała nr (...).

W ocenie Sądu właśnie to ściśle funkcjonalne powiązanie obu nieruchomości – pozwanej Wspólnoty oraz nieruchomości sąsiedniej jest okolicznością kluczową, determinującą rozstrzygnięcie powyższych zarzutów powodów. Poza sporem w niniejszej sprawie było, iż budynek Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. posadowiony jest na działce nr (...), której kształt jest w zasadzie zbieżny z obrysem budynku. Niekwestionowanym było również i to, że nieruchomość otacza działka nr (...), na której znajdują się drogi wewnętrzne i inne ciągi komunikacyjne, a także miejsca parkingowe oraz tereny przeznaczone do wspólnego zagospodarowania przez właścicieli lokali zarówno pozwanej Wspólnoty, jak również innych, których powstanie planowane było przez developera budującego osiedle. Oczywistym jest więc, że dla prawidłowego funkcjonowania przez właścicieli lokali konieczne jest korzystanie z nieruchomości sąsiedniej, a dbanie o utrzymanie jej w należyтым stanie leży w ich interesie. W tej zaś sytuacji w ocenie Sądu dopuszczalnym było objęcie uchwałami pozwanej Wspólnoty także postanowień odnoszących się do tejże nieruchomości. Sąd podziela w tym względzie pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 26 czerwca 2015 r. (I CSK 312/14, Legalis nr 1331159), który analizując prawidłowość podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwał dotyczących m.in. kosztów utrzymania garażu podziemnego, parkingu naziemnego i ciągów komunikacyjnych wskazał, że zapewnienie prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną wymaga nie tylko zapewnienia finansowania tej nieruchomości, ale ze względu na ścisły związek pozostałych nieruchomości z nieruchomością pozostającą w zarządzie wspólnoty, zorganizowania i zapewnienia finansowania pozostałych nieruchomości. Podobnie wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Gdańsku w uzasadnieniu wyroku z dnia 3 stycznia 2017 r. w sprawie sygn. I ACa 363/16, którą to sprawę pozwany przywołał w odpowiedzi na pozew. W sprawie tej, Sąd Apelacyjny badał zarzut, podobny do zgłoszonego w toku niniejszego postępowania, w stosunku do uchwały Wspólnoty przy ul. (...) w S. o przyjęciu planu gospodarczego na rok 2015. Sąd ten podkreślił, że wskazanie w uchwale stanowiącej plan gospodarczy kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w skład której wliczono koszt zarządu nieruchomością sąsiednią oraz określenie wysokości, w jakiej współwłaściciele tych nieruchomości mają partycypować w ponoszeniu tych kosztów pełni ważną funkcję. Stanowi ona bowiem informację o tym, jakie są koszty zarządu nieruchomością wspólną i związane z nimi ściśle koszty zarządu nieruchomością sąsiednią i upoważnia zarząd do podejmowania czynności zmierzających do określenia zasad zarządu tymi nieruchomościami przez ich współwłaścicieli. Bez wykazywania kosztów zarządu nieruchomością sąsiednią oraz określenia sposobu ich pokrycia prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną byłoby niemożliwe, gdyż nieruchomość sąsiednia jest funkcjonalnie, prawnie i finansowo połączona z nieruchomością wspólną – otacza ją ze wszystkich stron. Nie bez znaczenia jest także, że przynajmniej część członków pozwanej jest również współwłaścicielami nieruchomości sąsiedniej.

W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie powyższa argumentacja zachowuje aktualność również w stosunku do uchwał, w których pozwana Wspólnota bezpośrednio zdecydowała o konieczności dokonania inwestycji na działce nr (...), czy to w postaci nowych nasadzeń czy też zmiany oświetlenia na oświetlenie ledowe.

W konsekwencji przyjąć więc należy, że skarżone uchwały, poprzez ustalenie mechanizmu finansowania zarządu nieruchomością, która nie jest nieruchomością wspólną – uchwała nr (...), czy też – jak uchwały nr (...) i nr (...) – poprzez przyjęcie do realizacji konkretnych inwestycji na tejsze nieruchomości, zapobiegają naruszeniu ważnego interesu dla członków wspólnoty i z tego względu należy uznać kompetencje wspólnoty do ich podjęcia.

Powodowie zakwestionowali również przyjęty sposób rozdziału tychże kosztów, wskazując, że powinny być one ponoszone nie jak obecnie w proporcjach po ok. 1/2 przez dwie wspólnoty, których budynki otoczone są przez działkę nr (...), lecz w proporcji po 1/6, z uwzględnieniem udziału w nich wspólnot, których powstanie planowano w ramach osiedla (...). Sąd wydając orzeczenie w sprawie bierze pod uwagę stan istniejący w dacie orzekania. Skoro do chwili obecnej nie powstały kolejne wspólnoty, to brak jest podstaw do innego obciążania kosztami związanymi z utrzymaniem działki nr (...). Nieuzasadnionym byłoby bowiem uwzględnianie udziału w zakresie ponoszonych kosztów wspólnot, które jeszcze nie istnieją. Istniejąca funkcja działki nr (...) przesądza o tym, że ponoszenie wydatków na jej zagospodarowanie jest uzasadnione potrzebami właścicieli lokali, a tym samym leży w ich interesie. W tej sytuacji rozdzielenie kosztów pomiędzy podmiotami istniejącymi jest w pełni racjonalne i uzasadnione. W konsekwencji i te argumenty, zgłoszone w szczególności wobec uchwał nr (...) i nr (...), Sąd uznał za chybione.

W stosunku do uchwały nr (...) dotyczącej malowania zewnętrznej elewacji drewnianej na (...) kondygnacji budowlanej powodowie podnieśli, że do uchwały tej zarząd nie załączył pod obrady regulaminu wykonania rzeczonych robót i usług ani nie wykazał sposobu wyboru wykonawcy. Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, natomiast zgodnie z art. 22 ust. 2 ww. ustawy do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Zatem właściciele lokali mogli udzielić zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy w sprawie malowania zewnętrznej elewacji drewnianej na (...) kondygnacji budowlanej i nie było potrzeby podejmowania uchwały o sposobie wybrania wykonawcy i sposobie przeprowadzenia robót, gdyż leży to w kompetencji zarządu, wobec czego uchwała nr (...) nie jest wadliwa.

Odnosnie uchwały nr (...), wskazać należy, iż powodowie nie wskazali żadnego uzasadnienia jakie istniały nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym za rok 2015, a co za tym idzie, na czym polega naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Podobnie co do treści regulaminu porządku domowego, przyjętego uchwałą nr (...), nie sprecyzowali konkretnych zarzutów odnośnie treści tejsze uchwały. Zgodnie z art. 6 k.c. to na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia wytoczonego powództwa i zgłoszenia zarzutów, które w ocenie powodów przemawiają za tym, że uzasadnionym jest żądanie uchylecia skarżonych uchwał. Niewystarczającym jest jednak powoływanie się na ogólną przesłankę naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a także interesów właścicieli lokali, do czego w praktyce ograniczyli się powodowie, skarżąc uchwały nr (...) i nr (...). Wskazać także należy, iż z przedłożonych przez pozwaną na żądanie powodów dokumentów w postaci listy obecności na zebraniu Wspólnoty w dniu 18 marca 2016 r. oraz kart do głosowania wynika, iż zaskarżone uchwały zapadły większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów.

W konsekwencji Sąd doszedł do przekonania, że brak jest podstaw do uchylenia zaskarżonych uchwał pozwanej Wspólnoty z dnia 18 marca 2016 r., wobec czego oddalił powództwo, o czym orzekł w punkcie I wyroku na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie II wyroku, rozstrzygając o nich w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. formułując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. W konsekwencji zasądził solidarnie od powodów jako strony przegrywającej proces w całości na rzecz pozwanej kwotę 3.296,68 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty te składa się kwota 2.160 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Wysokość kosztów zastępstwa

procesowego ustalono w oparciu o § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.) w brzmieniu na dzień wytoczenia powództwa, w wysokości 360 zł od każdej ze skarżonych uchwał (łącznie 6 x 360zł = 2160 zł). Ponadto na podstawie art.98 § 3 k.p.c należało zasądzić koszty dojazdu pełnomocnika pozwanej na dwie rozprawy w wysokości 1136, 80 zł. Powyższe koszty zostały ustalone na podstawie § 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 25 marca 2002 r. w sprawie ustalania oraz sposobu dokonywania zwrotu kosztów używania do celów służbowych samochodów osobowych motocykli i motorowerów niebędących własnością pracodawcy (Dz. U. z 2002 r., nr 27, poz. 271 ze zm.), koszt używania pojazdów do celów służbowych pokrywa pracodawca według stawek za 1 kilometr przebiegu pojazdu, które nie mogą być wyższe niż: dla samochodu osobowego o pojemności skokowej silnika do 900 cm - 0,5214 zł, a powyżej 900 cm - 0,8358 zł.

W ocenie Sądu, biorąc pod uwagę odległość (340 km) dzielącą miejsce siedziby Kancelarii pełnomocnika pozwanej (...) od siedziby sądu, należało zatem przyznać zwrot kosztów dojazdu pełnomocnika pozwanej na dwie rozprawy w kwocie 1136,68 zł (680 km x 2 x 0,8358 zł).