

Sygn. I C 207/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2014 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. S., E. Z., Z. S. i D. S.

przeciwko W. L. (...) Handlowego (...) w L."

o uchylenie uchwał

1. uchyła uchwały W. L. (...) Handlowego (...) w L. z dnia 25 marca 2013 r. nr (...) oraz z dnia 25 marca 2013 r. nr (...);
2. zasądza od pozwanej W. L. (...) Handlowego (...) w L. solidarnie na rzecz powodów J. S., E. Z., Z. S. i D. S. kwotę 662 zł (słownie: sześćset sześćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje ściągnąć od pozwanej W. L. (...) Handlowego (...) w L. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku kwotę 1.893,53 zł (słownie: jeden tysiąc osiemset dziewięćdziesiąt trzy złote 53/100) tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt I C 207/13

UZASADNIENIE

Powodowie – J. S., E. Z., Z. S. i D. S. w pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego w Słupsku w dniu 5 lipca 2013r. domagali się uchylenie uchwały nr (...), z dnia 25 marca 2013 roku W. L. DH (...) w L. w sprawie rozliczenia kosztów eksploatacji i funduszu remontowego, oraz uchwały nr (...), z dnia 25 marca 2013 roku W. L. DH (...) w L. w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty. Na uzasadnienie swego żądania podnieśli, że zaskarżone uchwały są sprzeczne z prawem, albowiem zostały podjęte z naruszeniem przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali w tym w szczególności art.13 i 14, a nadto naruszają one ich interesy i zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości, wskazując w uzasadnieniu, iż sporne uchwały będące przedmiotem zaskarżenia nie naruszają obowiązujących przepisów prawa. W przypadku uchwały numer (...) w sprawie rozliczenia kosztów eksploatacji i funduszu remontowego powodowie tak jak wszyscy pozostali

członkowie Wspólnoty otrzymali rozliczenie za 2012 roku zgodne z zasadami rachunkowości oraz zgodne ze stanem faktycznym jaki miał miejsce w 2012 roku, w związku z funkcjonowaniem Pozwanej Wspólnoty, zaś rozliczenie to odzwierciedla rzeczywiste zdarzenia jakie miały miejsce w 2012 roku i jest kompletne i rzetelne. Natomiast odnośnie uchwały numer (...) o udzieleniu absolutorium Zarządowi, to w ocenie pozwanej działa on prawidłowo reprezentując interesy Pozwanej i to podejmując czynności bądź w ramach czynności zwykłego zarządu zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali bądź w oparciu o uchwały właścicieli lokali przy uwzględnieniu charakteru czynności biorąc pod uwagę specyfikę Pozwanej W. L. (...) Handlowego (...) jako wspólnoty lokali niemieszkalnych i jej charakter jako centrum handlowego, w którym wszystkie czynności należy zdaniem Pozwanej oceniać przez pryzmat tego właśnie charakteru.

Sąd ustalił co następuje:

Powodowie są właścicielami samodzielnych lokali użytkowych wchodzących w skład budynku należącego do pozwanej Wspólnoty, nazwanego (...) Handlowym (...) w L.. Budynek ten stanowiący odrębną od gruntu nieruchomości został wybudowany przez Stowarzyszenie (...) na oddanym przez Miasto L. w wieczyste użytkowanie gruncie, a po wyodrębnieniu w nim samodzielnych lokali użytkowych zostały zawarte m.in. pomiędzy powodami, a w/w Stowarzyszeniem umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności. Celem powstałego w 1995r. Stowarzyszenia było wybudowanie obiektu handlowego, a jego członkami zostały 23 osoby zainteresowane przeprowadzeniem wspólnej inwestycji w tym również powodowie.

Powód J. S. wraz z żoną M. S. w ramach małżeńskiej wspólności ustawowej stał się współwłaścicielem dwóch lokali oznaczonych Nr (...), powódka E. Z. jest współwłaścicielem w 1/5 części lokalu oznaczonego Nr (...), natomiast powodowie Z. S. i D. S. w ramach małżeńskiej wspólności ustawowej są współwłaścicielami w 19/20 części lokalu oznaczonego Nr (...) położonych w (...) Handlowym (...) przy ulicy (...).

Pismem z dnia 21 ,marca 2013 roku, powodowie zwrócili się do Zarządu W. L. DH (...) w L. o przygotowanie pełnego rozliczenia finansowego wspólnoty za rok 2012, albowiem w ich ocenie przedstawione w załączniku do pisma wspólnoty, w kontekście zbliżającego się terminu podjęcia uchwały w tym przedmiocie, rozliczenie nie było prawidłowe i nie przedstawiało w sposób jasny i precyzyjny sposobu dysponowania przez Zarząd wspólnoty środkami finansowymi umieszczonymi na rachunku bankowym wspólnoty. Nadto powodowie zwrócili się z prośbą o umożliwienie im pełnego swobodnego dostępu do dokumentacji źródłowej na podstawie której sporządzono rozliczenie finansowe za rok 2012, t.j. faktur, rachunków, pokwitowań, umów o dzieło, zleceń, wyciągów bankowych oraz raportów kasowych i innych dokumentów stanowiących podstawę sporządzenia rozliczenia finansowego, a także dostępu do umów zawartych w okresie wcześniejszym, a mających wpływ na rozliczenie wspólnoty za 2012 rok oraz innej dokumentacji administracyjnej.

(dowód; pismo Zarządu z dnia 12.03.2013r. z rozliczeniem finansowym. pismo powodów z dnia 21.03.2013 r. k. 27 i 16)

Pomimo ponowienia ze strony powodowej kierowanych uprzednio pod adresem zarządu wspólnoty próśb o przedstawienie szczegółowego rozliczenia finansowego wspólnoty, zarząd Wspólnoty takiego rozliczenia nie przedstawił.

(dowód; pismo z dnia 12.04.2013 roku. k.18)

Na Zebraniu Rocznym Wspólnoty w dniu 25 marca 2013 roku, przedstawiono sprawozdania, które zawierało rozliczenie stawki eksploatacyjnej za rok 2012 W. L. DH K., rozliczenie funduszu remontowego na 2012 rok oraz rozliczenie zaliczek dla właścicieli lokali w tym dla powodów. Wobec dalszego kwestionowania przez powodów rozliczenia dokonanego przez administratora Pozwanej Wspólnoty uznając je w dalszym ciągu za nieprawidłowe, na dzień 22 kwietnia 2013 roku odroczone kontynuowanie zebrania Wspólnoty, na którym omówiono te same kwestie już

z udziałem księgowej zatrudnionej w spółce (...) zajmującej się administrowaniem, obsługą finansową i prowadzeniem rachunkowości pozwanej Wspólnoty.

(dowód; zeznania św. E. K. k. 167, św. M. H. k. 168)

Po przedstawieniu rozliczenie kosztów eksploatacji i funduszu remontowego za 2012 rok w dniu 25 marca 2013 roku W. L. (...) Handlowy (...) z siedzibą w L. podjęła w drodze głosowania częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) w przedmiocie rozliczenia kosztów eksploatacji i funduszu remontowego wspólnoty, oraz uchwałę nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium jej Zarządowi.

(dowód; uchwała nr (...) z dnia 25 marca 2013 roku. uchwała nr (...) z dnia 25 marca 2013 roku. k. 12-15).

Powodowie J. S., E. Z., Z. S., D. S. po zwróceniu się do nich przez Zarząd pozwanej Wspólnoty o oddanie głosu w sprawie w/w uchwał głosowali przeciwko ich podjęciu.

(bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości.

Uchwały w najważniejszych sprawach wspólnoty mieszkaniowej powinny być podejmowane na zebraniach właścicieli. Jest to poniekąd naturalna procedura w organizmach typu korporacyjnego, w których każda kwestia dotycząca wspólnoty jest dyskutowana, a następnie poddawana głosowaniu.

Niemniej jednak ze względu na różnoraki (o różnej wadze dla wspólnoty) charakter uchwał, których podjęcie jest konieczne w ciągu roku kalendarzowego, a także kierując się praktyczną potrzebą uzyskania (koniecznego) stanowiska ogółu (wymaganej przez ustawę większości) właścicieli lokali w konkretnej sprawie, ustawodawca wprowadził także tryb podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów (obiegami) przez zarząd. Podejmowanie uchwał „obiegami” jest swego rodzaju kompromisem pomiędzy demokracją bezpośrednią, jako formą zasadniczą funkcjonowania korporacyjnego organizmu wspólnoty, a prawnorzeczową - odpowiednio przeniesioną na grunt dużej wspólnoty - zasadą podejmowania uchwał przez współwłaścicieli, udziałami. Innymi słowy, ochrona własności właścicieli lokali, którą ustawodawca uczynił zasadniczą przez przyjęcie wymagania uzyskania dla uchwały większości udziałów lub głosów (w sytuacjach ściśle określonych), liczonej w stosunku do sumy udziałów lub wszystkich właścicieli lokali, wymusiła stworzenie mechanizmu jej uzyskiwania.

Z art.23 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U.2000, nr 80, poz.903) wynika wprost, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Każdy właściciel lokalu - zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za uchwałą - może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy.

Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela.

Reasumując artykuł 25 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali, niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad

prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

O sprzeczności z prawem można mówić także wtedy, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest dla członka niekorzystna czy to z gospodarczego, czy też z osobistego punktu widzenia.

W niniejszej sprawie stan faktyczny jest bezsporny.

Zasadniczym zarzutem przeciwko uchwale nr (...) było twierdzenie, iż narusza ona prawo oraz zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną a w szczególności, że zaprezentowane przez Zarząd wspólnoty rozliczenie nie daje właścicielom lokali pełnej informacji w zakresie gospodarki finansami wspólnoty, czy jest ona prawidłowa oraz czy zgromadzone środki finansowe są zarządzane zgodnie z dyspozycjami właścicieli lokali na podstawie uchwał wspólnoty, które tak zarząd, jak i administrator winien jest respektować.

Rozstrzygnięcie sporu sprowadza się zatem do oceny, czy zaskarżona uchwała jest jak podnosili powodowie niezgodna z przepisami prawa, i czy istotnie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub czy narusza interes powodów.

Zgodnie z treścią art.13 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu ponosi tylko i wyłącznie wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, zobowiązany jest tylko i wyłącznie do utrzymywania swojego lokalu w należytym stanie, do przestrzegania porządku i uczestniczenia tylko i wyłącznie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Dla oceny zasadności podniesionych przez powodów zarzutów odnośnie uchwały nr (...) Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z dziedziny rachunkowości w przedmiocie i na okoliczność ustalenia czy sprawozdanie finansowe obejmujące rozliczenie kosztów eksploatacji i funduszu remontowego za rok 2012 W. L. DH (...) w L. zostało sporządzone w sposób przewidziany przepisami ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i ustawy o własności lokali, w szczególności czy zawiera wszystkie konieczne elementy i nie narusza w sposób rażący w/w przepisów prawa.

Biegła sądowa A. K. w wyniku przeprowadzonej weryfikacji sprawozdania finansowego oraz materiałów księgowych stwierdziła, iż przedstawione sprawozdanie W. L. DH K. obejmujące rozliczenie kosztów eksploatacji i funduszu remontowego za 2012 rok - w swojej formie i treści - nie spełnia wymogów ustawy o rachunkowości oraz ustawy o własności lokali, a także narusza postanowienia uchwały samej Wspólnoty w tym zakresie. Biegła zwróciła uwagę, że obowiązki sprawozdawcze, wynikające z ustawy o rachunkowości istnieją niezależnie od rodzaju stosowanej ewidencji księgowej. Wprowadzony ustawą o własności lokali obowiązek prowadzenia przez zarząd ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej nie zwalnia z obowiązków dopełnienia formalnych w zakresie sporządzenia, podpisania (przez zarząd wspólnoty) oraz zatwierdzania sprawozdania finansowego. Sprawozdanie W. L. DH K. nie zawiera opisu działań podejmowanych przez zarząd wspólnoty w roku sprawozdawczym. Z protokołu z zebrania wspólnoty nie wynika, by takie sprawozdanie zostało złożone przez zarząd ustnie. Informacje o rozliczeniu kosztów eksploatacji oraz funduszu remontowego przedstawiła księgowa. Zważywszy, iż to sprawozdanie stanowi bezpośrednio podstawowe źródło informacji niezbędnych do oceny pracy zarządu, wydaje się uzasadnionym by dokument ten pochodził od zarządu wspólnoty. W konsekwencji biegła stwierdziła, iż sposób prezentacji danych finansowych w przedstawionym sprawozdaniu nie jest zgodny z wzorcem przyjętym do stosowania na podstawie uchwały W. L., tym samym uchybia wymaganiom właścicieli.

(opinia biegłej z zakresu rachunkowości k. 199-208).

W orzeczeniu z dnia 30 stycznia 2013r. wydanym w sprawie (...) Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyraził pogląd, który Sąd rozpoznający w niniejszej sprawie w pełni akceptuje, iż istotnie przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej za rok gospodarczo nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów

opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze. Nie ma w związku z tym przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione np. tylko ustnie przez jednego z członków zarządu czy nawet osobę przez zarząd do tego upoważnioną. Istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania tego dokumentu za własny. Jak wynika z treści opinii tego istotnego elementu brakowało.

W odpowiedzi na zarzuty do opinii zgłoszone przez pozwana Wspólnotę biegła podtrzymała dotychczasowe stanowisko, jeszcze raz zwracając uwagę, że przedstawione sprawozdanie W. L. DH K. obejmujące rozliczenie kosztów eksploatacji i funduszu remontowego za 2012 rok, nie zawiera wszystkich niezbędnych elementów, w szczególności nie wyodrębnia przychodów i kosztów świadczeń indywidualnych właścicieli lokali. Przedstawione rozliczenia są w kwotach globalnych, z których nie wynika, w jakiej części dotyczą one nieruchomości wspólnej, a w jakiej - indywidualnych lokali. Poza tym narusza rażąco przepisy ustawy o rachunkowości, ustawy o własności lokali, w tym postanowienia uchwały samej Wspólnoty w tym zakresie - poprzez braki formalne, brak części opisowej (sprawozdawczej) oraz brak sporządzenia sprawozdania wg wzoru zatwierdzonego przez Wspólnotę.

(odpowiedź biegłej na zarzuty k. 239-242) .

Sąd w całości podzielił wydaną przez biegłego opinię, która charakteryzuje się dużą fachowością i jest wynikiem pełnej i dogłębnej analizy zgromadzonego materiału dowodowego. Przede wszystkim należy ocenić ją jako opinię wyjaśniającą kwestie wskazane w zleceniu. Jest ona logiczna i jednoznaczna, a co istotne wnioski w niej zawarte nie zostały skutecznie zakwestionowane przez strony procesu. Biegła tak w opinii pisemnej głównej, jak i w piśmie z dnia 11 marca 2014r. odniosła się do wszelkich zarzutów strony pozwanej. Ponadto wskazać należy, iż przy jej opracowywaniu biegła wykorzystwała fachową literaturę przedmiotu, co świadczy zdaniem Sądu o rzetelnym i profesjonalnym jej przygotowaniu. Zarzuty strony pozwanej do powyższej opinii w ocenie Sądu sprowadzały się jedynie do polemiki z wnioskami z niej płynącymi, opartej na subiektywnej ocenie materiału dowodowego. Opinia biegłego podlega, tak jak i inne dowody ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz odróżniają ją szczególne kryteria oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Przedmiotem opinii biegłego nie jest przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalne). Nie podlega ona zatem weryfikacji jak dowód na stwierdzenie faktów na podstawie kryterium prawdy i fałszu. Zgodnie z art. 233 § 2 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego.

Zagadnienie czy Sąd powinien powoływać innych biegłych i wzbogacać materiał dowodowy o kolejne opinie, zostało wyjaśnione w wyroku SN z dnia 15.02.1974r., (...) (...)3 (nie publ.), zgodnie z którym do dowodu z opinii biegłego nie mogą mieć zastosowania wszystkie zasady prowadzenia dowodów, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. Jeżeli więc sąd uzyskał od biegłych wiadomości specjalne niezbędne do merytorycznego i prawidłowego orzekania, to nie ma potrzeby żądania ponowienia lub uzupełnienia tego dowodu. Powołanie kolejnego biegłego jest uzasadnione wówczas tylko, gdy sporządzona przez dotychczasowego biegłego opinia jest niepełna, niezrozumiała, i nie udziela odpowiedzi na postawione w zleceniu pytanie. Jak podniesiono już we wcześniejszych uwagach, w przedmiotowej sprawie żadna z przytoczonych przesłanek nie zachodziła (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 sierpnia 1999 r., (...), z dnia 14 maja 1997 r., (...), wyrok z dnia 18 września 1997 r., (...), oraz wyrok z dnia 10 grudnia 1997 r., (...)).

Przepis art. 29 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali normuje obowiązki zarządu wspólnoty lub zarządcy któremu zarząd powierzono w trybie art. 18 ust. 1.

Do obowiązków zarządu (lub ewentualnie zarządcy) w świetle ustawy o własności lokali, oprócz prawidłowej gospodarki i prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, tj. dbania, by stan nieruchomości nie uległ pogorszeniu i zapewnienia prawidłowego funkcjonowania nieruchomości (art. 26 ustawy o własności lokali) należą min.

1) prowadzenie spraw finansowych wspólnoty w tym prowadzenie dla nieruchomości wspólnej, ewidencji pozaksiegowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej (w formie określonej przez wspólnotę) co zarząd może

wykonywać osobiście, przez zatrudnionych w tym celu pracowników lub zlecić wyspecjalizowanej firmie (art. 29 ust. 1, art 30 ust. 1 pkt1);

2) dokonywanie rozliczeń przez rachunek bankowy (art. 30 ust. 1 pkt1);

3) zwoływanie corocznych zebrań właścicieli lokali nie później niż do końca marca (art. 30 ust. 1 pkt 3);

4) składanie ze swojej działalności rocznego sprawozdania (art. 30 ust. 1 pkt 2).

Podstawowe decyzje dotyczące zarządu nieruchomościami wspólnymi zapadają w świetle u.w.l. w większości wspólnot przede wszystkim na zebraniach właścicieli lokali. Te najważniejsze decyzje muszą być podejmowane co najmniej raz do roku, gdyż tego wymaga prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną. Ustawa z 1994 r. o własności lokali nie daje żadnych wskazówek co do formy i treści sprawozdania z działalności niemniej jednak, przyjmuje się, że musi obejmować rok kalendarzowy, winno być sporządzone w sposób przewidziany przepisami ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości. Jego treść powinna być przejrzystą i czytelną dla właścicieli lokali i składać się co najmniej z dwóch części - pierwsza opisowa powinna zawierać opis działań podejmowanych przez zarząd, druga finansowa analizę wykonania planu gospodarczego (por. uchwałę SN z 9 grudnia 2006r. (...), (...), wyrok SA w Katowicach z dnia 8 lutego 2013r.(...)). Ze sprawozdania powinien również wynikać stan wzajemnych zobowiązań wspólnoty i jej członków przy uwzględnieniu zaliczek wpłaconych przez właścicieli.

Prawidłowość sprawozdania zarządu lub zarządcy jest o tyle istotna, iż to w oparciu o informacje tam zawarte właściciele lokali sprawując kontrole nad działalnością zarządu wspólnoty, dokonują oceny, której efektem jest podjęcie uchwały o udzieleniu lub nie absolutorium zarządowi. Przedstawione sprawozdanie W. L. DH K. obejmujące rozliczenie kosztów eksploatacji i funduszu remontowego za 2012 rok, w swojej formie i treści nie spełniało wymogów ustawy o rachunkowości oraz ustawy o własności lokali, a także naruszało postanowienia uchwały samej Wspólnoty w tym zakresie, co w ocenie Sądu, zważywszy na brak wiedzy w tym przedmiocie wśród członków Wspólnoty, mogło mieć wpływ na decyzje właścicieli lokali przy podjęciu uchwały o udzieleniu zarządowi absolutorium.

Uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, a ochrona - w formie zaskarżenia uchwał do sądu - została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako (niepodzielnej - co do zasady) całości. Jednocześnie podkreślenia wymaga, iż uchwała co do zasady winna eliminować spory i konflikty, a nie stanowić źródło ich powstania. Dlatego tak ważne jest rzetelne i kompleksowe przygotowanie do ich podjęcia.

W ocenie Sądu przeprowadzone w sprawie postępowanie potwierdziło, zasadność zgłoszonego powództwa. Zaskarżone uchwały z przyczyn wskazanych powyżej naruszają prawo, zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną ale również interesy powodów jako członków wspólnoty – właścicieli lokali.

Z tych względów powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

O kosztach orzeczono na podstawie art.98 k.p.c. w zw. z art.108 k.p.c. Zgodnie z art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie niezbędne koszty procesu. Do kosztów tych zalicza się opłata od pozwu (400zł), zaliczki wpłacone na pokrycie kosztów stawienia świadka (65z ł) i zgodnie z art. 99 kpc w zw. z art. 98 § 3 kpc wynagrodzenie radcy prawnego. W myśl § 11 ust. 1 pkt1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163. poz. 1349) minimalne wynagrodzenie wynosi 180 zł. Niewątpliwie najbardziej zbliżone do spraw o uchylenie uchwały właścicieli lokali są sprawy o uchylenie uchwały organu spółdzielni, co uzasadnia zastosowanie § 11 ust. 1 pkt 1 wymienionego rozporządzenia. Należy zresztą podkreślić, że przepisy ustawy o własności lokali w zakresie zaskarżania uchwał były niewątpliwie wzorowane na przepisach prawa spółdzielczego.

Koszty opinii biegłego pokryte tymczasowo częściowo ze środków Skarbu Państwa wyniosły łącznie 2.893,53 zł. Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa stosownie do uregulowania wynikającego z art.113 ustawy o kosztach w sprawach cywilnych, kwotę ponad uiszczoną zaliczkę (1.000 zł) tj. 1.893,53 zł o czym orzeczono w pkt 3 wyroku.

Na oryginale właściwy podpis