

Sygn. akt I Ns 2914/13

POSTANOWIENIE

Dnia 9 grudnia 2015 roku

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : SSR Kamilla Gos-Górska

Protokolant : Sabina Drewniok-Szczepek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 grudnia 2015 r. w G.

sprawy z wniosku **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.**

z udziałem **Z. M., J. M., J. J., B. J., K. L., B. L., T. C., O. F., D. F., Z. S. (1), Z. S. (2), M. H., E. Z., M. Z., P. W., W. W., P. K., H. K., I. T., J. G., P. G., L. M., G. G., I. K., Z. K., L. N., M. N., B. S., Z. S. (3), R. G., T. L., S. S., D. S.**

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną

postanawia:

1. oddalić wniosek;
2. kosztami postępowania obciążyć wnioskodawcę w zakresie przez niego poniesionym.

SSR Kamilla Gos-Górska

Sygn. akt I Ns 2914/13

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. wystąpiła z wnioskiem o wyrażenie zgody na sprzedaż prawa użytkownika wieczystego działki nr (...), położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz udzielenia pełnomocnictwa wskazanym osobom do dokonania tej czynności oraz o obciążenie Wspólnoty Mieszkaniowej kosztami postępowania.

W uzasadnieniu wskazano, że właściciele lokali budynków położonych na działce nr (...) w G. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. Wspólnota jest jednocześnie właścicielem działki nr (...). Działka ta jest niezabudowana i w żaden sposób nie jest wykorzystywana przez właścicieli. Położona jest na uboczu i nie posiada dla właścicieli żadnego znaczenia użytkowego. Działka nr (...) została wyodrębniona geodezyjnie już w 2004 r. kiedy pojawiła się koncepcja jej sprzedaży. Z jej utrzymaniem wiążą się rocznie koszty w kwocie 1.300 zł. Zdecydowana większość właścicieli wyraża wolę sprzedaży działki a za uchwałą taką głosowało 15 spośród 18 właścicieli (właściciele lokali przy ul. (...), (...) i (...)). Właściciele trzech lokali oczekują podjęcia w pierwszej kolejności czynności związanych z podziałem działki nr (...) do korzystania. Kwestia ta nie dotyczy jednak działki nr (...), która nie służy właścicielom. Z uwagi na okoliczność, że planowana czynność przekracza zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich członków Wspólnoty – właścicieli lokali. Wnioskodawczyni powołała się w tym zakresie na art. 22 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali a dalej na art. 24 tego aktu uzasadniając swoją legitymację czynną, w tym w zakresie dotyczącym zgody na działanie trzech członków zarządu do zawarcia przedmiotowej umowy.

Odpowiedź na wniosek złożyła uczestniczka E. Z., podnosząc, że nie można mówić o wspólnocie, kiedy dotyczy to 6 budynków położonych na jednym gruncie, dalej zauważyła, że aktualny stan posiadania gruntu działki nr (...) nie odpowiada wysokości udziałów właścicieli lokali wynikającym z księgi wieczystej.

Na rozprawie w dniu 29 września 2014 r. złożono do akt pismo z 8.03.2014 r. dotycząc zgody wyrażonej przez właścicieli lokalu przy ul. (...) na sprzedaż działki nr (...). Obecni na rozprawie uczestnicy oświadczyli, że popierają wniosek. Właściciele lokali przy ul. (...) – O. F. i (...) – E. Z. oświadczyli, że generalnie zgadzają się na dokonanie czynności, ale po uprzednim przeprowadzeniu czynności dotyczących ustalenia zakresu korzystania przez właścicieli lokali z działki nr (...) w sposób zgody z ich udziałami w nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 25 lutego 2015 r. pełnomocnik wnioskodawcy sprecyzował żądanie w ten sposób, że wniósł o wyrażenie zgody Wspólnocie Mieszkaniowej Mieszka I nr 8-18 w G. na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości, a ponadto o udzielenie pełnomocnictwa osobom wymienionym w pkt 2 wniosku do dokonania sprzedaży w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej. Wskazał, że do aktu notarialnego dotyczącego sprzedaży tej nieruchomości mają stanąć 3 osoby wymienione w pkt 2 po stronie Wspólnoty jako sprzedającego. Następnie oświadczył, że modyfikuje żądanie w zakresie pkt 2 wniosku w ten sposób, że wnosi o udzielenie pełnomocnictwa J. J., J. G. i Z. S. (3) do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) jako reprezentujących Wspólnotę Mieszkaniową (...)w G.. W dalszej kolejności pełnomocnik wnioskodawcy rozszerzył żądanie w ten sposób, że wniósł również o rozstrzygnięcie w przedmiocie podziału środków uzyskanych ze sprzedaży prawa użytkowania wieczystego w ten sposób, aby środki te zostały przelane z konta Wspólnoty na konta indywidualne poszczególnych właścicieli lokali, według wysokości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości - według wielkości, które zostały wskazane we wniosku zgodnie z uwzględnieniem zmian właścicieli a właściwie według stanu prawnego jaki będzie istniał na dzień sprzedaży. Z zastrzeżeniem uczestników E. Z. i O. F., obecni uczestnicy poparli wniosek.

Na rozprawie w dniu 11 marca 2015 r. zobowiązano pełnomocnika wnioskodawcy min. do wskazania podstawy przyjęcia wymogu jednomyślności dla uchwały dotyczącej czynności przekraczającej zwykły zarząd, w szczególności uchwały w tym przedmiocie, pod rygorem uznania, że uchwała taka nie została podjęta.

Braki formalne zmienionego żądania zostały usunięte pismem z dnia 22 maja 2015 r., w którym zawarto również żądanie wyrażenia zgody na wpłatę ceny sprzedaży na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej a następnie z tego konta właścicielom według treści uchwały, która zostanie podjęta oraz na działanie w imieniu Wspólnoty przy czynności sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przez J. J., J. G. i Z. S. (3).

Kolejnym pismem z 1 czerwca 2015 r. wnioskodawczyni zmieniła żądanie w ten sposób, aby została wyrażona zgoda na wpłatę ceny na konto Wspólnoty a następnie zadysponowanie tą kwotą zgodnie z treścią uchwały podjętej przez właścicieli. W zakresie dotyczącym osób mających reprezentować Wspólnotę przy czynności sprzedaży wniesiono o wyrażenie zgody na działanie J. J., E. Z. i Z. S. (3).

Odpisy tych pism doręczono uczestnikom z zobowiązaniem do złożenia w terminie 14 dni pisma w przedmiocie zmienionych żądań, pod rygorem uznania, że nie sprzeciwiają się tym żądaniom.

W piśmie z dnia 2 listopada 2015 r. właściciel lokalu przy ul. (...) w G. T. C. oświadczył, że popiera żądanie wniosku wraz z jego modyfikacją.

Wszyscy uczestnicy obecni na rozprawie w dniu 9 grudnia 2015 r., w tym uczestniczka E. Z., oświadczyli, że zgadzają się z wnioskiem, w tym wyrażają zgodę na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W G. przy ulicy (...) położone są działki nr (...), które powstały na skutek podziału działki nr (...) na działki nr (...) zabudowaną budynkami mieszkalnymi (aktualnie działka nr (...)) i niezabudowaną działkę nr (...) (aktualnie działka nr (...)).

/dowody: opis i mapa k. 4, decyzja z 7.09.2004 r. k. 73, projekt podziału k. 74 i 75, wykaz zmian danych ewidencyjnych k. 86 – wszystkie dokumenty w KW nr (...)/

Prawo użytkowania wieczystego działek nr (...) przysługuje właścicielom lokali położonych w budynkach o numerach od 8 do 18 przy ul. (...)w G. na działce nr (...). W budynkach tych znajduje się 18 lokali mieszkalnych.

/okoliczności bezsporne, a ponadto: odpisy z ksiąg wieczystych k. 523-540/

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. uchwaliła statut, w którym wskazała, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali. Uchwały mogą być podejmowane na Zebraniu (...), bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na Zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

/dowody: statut k. 20 – 21/

W maju 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...)w G. poddała głosowaniu uchwałę o sprzedaży działki nr (...) i udzieleniu pełnomocnictwa J. J., J. G. i Z. S. (3) do tej czynności, jak też o skierowaniu zgodnie z art. 24 ustawy o własności lokali wniosku o rozstrzygnięciu sprawy przez sąd w przypadku braku jednomyślności. Przeciwko uchwale głosowali właściciele trzech lokali położonych przy ul. (...), (...) i (...), których łączny udział w częściach wspólnych nieruchomości wynosi 167/1000. Właściciele pozostałych 15-tu lokali mieszkalnych poparli uchwałę.

/dowody: uchwała z 9.05.2012 r., odpisy z KW k. 525, 533, 595/

W dniu 26 marca 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. na zebraniu poddała głosowaniu uchwałę zobowiązującą Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)do podania numeru rachunku bankowego Wspólnoty do zapłaty ceny za sprzedaż działki nr (...), do podziału uzyskanej ceny sprzedaży zgodnie z udziałami właścicieli lokali i jej przelania na ich rachunki bankowe oraz do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej przy dokonaniu czynności sprzedaży nieruchomości przez J. J., E. Z. i Z. S. (3). Oddano 7 głosów popierających uchwałę, 1 głos przeciwko tym uchwałom oddał właściciel lokalu przy ul. (...), którego udział w częściach wspólnych wynosi 57/1000. W protokole wskazano, że osoby nieobecne będą głosowały nad uchwałami w trybie indywidualnego zbierania głosów.

/dowody: uchwała i protokół z 26 marca 2015 r., k. 477 – 479/

Powyższy stan faktyczny został ustalony częściowo w oparciu o okoliczności bezsporne a w pozostałym zakresie Sąd oparł się o wymienione wyżej dowody z dokumentów - urzędowych i prywatnych, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony a i Sąd nie dopatrzył się istnienia żadnych okoliczności, na podstawie których miałyby odmówić im wiarygodności. Dokumentom tym przyznano moc dowodu w sprawie.

Sąd zważył, co następuje.

Sąd uznał wniosek za bezzasadny.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że stosownie do art. 6 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (j.t. z 200, nr 80, poz. 903 ze zm.), dalej: u.w.l., ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Powstaje ona z mocy prawa z chwilą, gdy w nieruchomości pojawia się lokal stanowiący odrębną własność osoby innej niż dotychczasowy właściciel całej nieruchomości. Dalej wskazać należy – wobec zgłaszanych przez uczestniczkę zastrzeżeń - że przepisy prawa nie ograniczają pojęcia wspólnoty mieszkaniowej wyłącznie do właścicieli lokali znajdujących się w jednym budynku. Istotne znaczenie posiada bowiem okoliczność czy budynki znajdują się na jednym gruncie. Wynika to z brzmienia art. 3 ust. 5 u.w.l., zgodnie z którym jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej

lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Przepisy ustawy o własności lokali określają zasady zarządu nieruchomością wspólną, z zastrzeżeniem, że właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej (art. 18 ust. 1). Jednocześnie zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej (art. 18 ust. 2). Jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w niniejszym rozdziale (art. 18 ust. 3). W niniejszej sprawie wnioskodawca nie powoływał się na zawarcie umowy w przedmiocie określenia sposobu zarządu, w tym na podjęcie takiej uchwały – zaprotokołowanej przez notariusza. Do zarządu nieruchomością wspólną we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. znajdują zatem wprost zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Przy tym art. 19 u.w.l. przewiduje, że jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. We Wspólnocie będącej wnioskodawcą w niniejszej sprawie istnieje 18 wyodrębnionych lokali, zatem do zasad zarządu odnoszą się kolejne przepisy przedmiotowej ustawy.

Art. 21 u.w.l. określa kompetencję zarządu we wspólnocie, dalej wskazując – art. 22 ust. 2 u.w.l. - że czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Z kolei 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 (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Art. 22 ust. 3 u.w.l. wymienia czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, powołując takie czynności przykładowo („w szczególności”) zatem katalog ten posiada charakter otwarty. W świetle rodzaju wymienionych w tym przepisie czynności, nie budzi wątpliwości, że czynność sprzedaży nieruchomości przekracza zakres zwykłego zarządu rzeczą. Dokonanie takiej czynności wymaga zatem przeprowadzenia procedury, o której mowa w art. 22 ust. 2 u.w.l. – uchwała właścicieli wyrażająca zgodę na podjęcie czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy. Zasady podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej określa z kolei art. 23 u.w.l. Stosownie do brzmienia ust. 1 i 2 tego artykułu uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Odstępstwo od tej reguły może zatem dotyczyć jedynie sposobu liczenia głosów.

Z kolei art. 24 u.w.l. przewiduje, że w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Sprawę sąd rozpoznaje w postępowaniu nieprocesowym.

W niniejszej sprawie Sąd uznał powództwo za bezzasadne z powodu braku legitymacji po stronie wnioskodawcy do wystąpienia z żądaniem rozstrzygnięcia przez sąd. Wnioskodawca nie powoływał się na zmianę zasad zarządu w stosunku do przytoczonych powyżej reguł wynikających z przepisów ustawy. Odnośnie zasadniczej kwestii, a to zbycia prawa użytkownika wieczystego i udzielenia pełnomocnictwa, sama wnioskodawczyni wskazała, że spośród 18 właścicieli lokali, trzech nie wyraża zgody na przeprowadzenie czynności. Sąd, w oparciu o odpisy z ksiąg wieczystych, ustalił, że udział trzech wskazanych właścicieli wynosi łącznie 167/1000. W świetle zasad podejmowania uchwał w tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych, należy uznać, że za podjęciem uchwały opowiada się większość właścicieli lokali. W wyniku głosowania oddano bowiem ponad 83 % głosów pozytywnych.

Art. 24 u.w.l. przewiduje żądanie rozstrzygnięcia przez sąd, jedynie w przypadku braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali. Przy tym brak zgody należy rozumieć w ten sposób, że projektowana uchwała spotyka się ze stanowiskiem negatywnym, względnie oddane są głosy wstrzymujące, zatem nie uzyskuje poparcia większości, o której mowa w art. 23 u.w.l. Celem tego przepisu jest min. umożliwienie rozwiązania spornych spraw wspólnoty na drodze sądowej. W niniejszej sprawie z poczynionych ustaleń wynika, że zdecydowana większość właścicieli lokali mieszkalnych we wspólnocie, zajmuje pozytywne stanowisko względem projektowanych czynności. W ocenie Sądu brak tu miejsca dla działania Sądu, które z uwagi na założenie samodzielności podmiotu jakim jest wspólnota mieszkaniowa i w zakresie w jakim to tylko możliwe pozostawienie temu podmiotowi możliwości funkcjonowania według zasad określanych przez jego członków, winno się ograniczać do sytuacji, gdy niemożliwym jest osiągnięcie porozumienia w ramach wspólnoty. W niniejszej sprawie sytuacja taka nie zachodzi albowiem członkowie wspólnoty – ostatecznie z wyłączeniem właścicieli jednego lokalu - wyrażają zdecydowane poparcie i wolę przeprowadzenia czynności.

Uzasadnienia dla ingerencji Sądu nie może stanowić ewentualna ocena prawidłowości formy podjętej uchwały. Należy przypomnieć, że art. 22 ust. 2 u.w.l. przewiduje, iż 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. Przepis ten przewiduje dla podejmowanej uchwały formę zastrzeżoną dla samej czynności, której dotyczyć ma podejmowana uchwała. Ewentualna ocena prawidłowości formy, którą członkowie wspólnoty wyrażali zgodę, pozostaje bez znaczenia dla wyniku postępowania. Nie jest rolą Sądu działającego na podstawie art. 24 u.w.l. zastępowanie orzeczeniem uchwał wspólnoty tylko z tych przyczyn, że forma wyrażonej zgody nie odpowiada formie zastrzeżonej dla dokonania czynności. Takie rozumienie art. 24 u.w.l. całkowicie wypaczałoby sens tego przepisu. Zasadą przepisów ustawy o własności lokali, jest natomiast pozostawienie autonomii członkom wspólnoty, tak dalece, jak tylko może samodzielnie rozwiązywać swoje problemy, jednocześnie nie naruszając praw swoich członków. W przypadku istnienia woli podjęcia określonej czynności przez wspólnotę mieszkaniową, a zatem w przypadku czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, a w następstwie tego uzyskania większości głosów pozytywnych – popierających tę czynność, nie zachodzą przesłanki do orzekania w tym zakresie przez Sąd.

Oceny tej nie zmienia treść uchwały 1/05/2012 z 9 maja 2012 r., w której wskazano, że jej przedmiotem jest „uchwalenie sprzedaży działki nr (...) i udzielenia pełnomocnictwa (...) do sprzedaży działki. W przypadku braku jednomyślności zgodnie z art. 24 ustawy o własności lokali zarząd skieruje wniosek o rozstrzygnięcie sprawy przez sąd”. Nieznane są powody do przyjęcia, że podjęcie uchwały wymaga jednomyślności, jak bowiem wskazywano żaden z przepisów ustawy nie wymaga jednomyślności dla podejmowania uchwał. Powyższe sformułowanie, w ocenie Sądu, nie mogło również doprowadzić do zmiany zasad obowiązujących we Wspólnocie Mieszkaniowej. Nie wynika to bowiem wprost z przytoczonej treści uchwały, a nadto wszystko zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną – zmiana w stosunku do powołanych reguł ustawy – wymaga, zgodnie z art. 18 ust. u.w.l., umowy w tym przedmiocie, w formie aktu notarialnego.

Ostatecznie należy zauważyć, że reguły te sama wnioskodawczyni potwierdziła w uchwalonym przez siebie statucie, w którym wskazała, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali.

Z tych przyczyn Sąd uznał, że w inicjującej postępowanie Wspólnocie Mieszkaniowej obowiązują zasady zarządu określone w powołanej ustawie a wobec zgody większości jej członków na dokonanie czynności, wnioskodawcy nie przysługuje legitymacja czynna do wniesienia żądania na podstawie art. 24 u.w.l.

Tożsame stanowisko Sąd zajął odnośnie żądania rozstrzygnięcia w zakresie dotyczącym wpływu środków ze sprzedaży prawa użytkowania wieczystego i następnie ich podziału, jak też zmiany dotyczącej osób, które będą reprezentować wnioskodawcę przy czynności. W tym miejscu – odnośnie wyznaczenia osób upoważnionych do dokonania czynności – aktualne pozostają uwagi dotyczące formy takiej uchwały. Należy jednak przede wszystkim zauważyć, że przedstawiony w tym zakresie projekt został poparty w toku postępowania przez większość uczestników – właścicieli wyodrębnionych lokali (zobowiązanie z 3 czerwca 2015 r.). Jednocześnie Sąd dostrzega, że wnioskodawczyni

zgłaszając żądanie rozstrzygnięcia w zakresie dotyczącym środków ze sprzedaży prawa użytkowania wieczystego i następnie ich podziału, jak też zmiany dotyczącej osób, które będą reprezentować wnioskodawcę przy czynności, nie przedstawiła nawet pełnego wyniku głosowania nad uchwałą. Z materiału złożonego do akt wynika jedynie, że głosowanie w tym przedmiocie odbyło się częściowo na zebraniu w dniu 26 marca 2015 r. W czasie tego zebrania oddano 7 głosów popierających uchwałę i 1 głos przeciwko tym uchwałom – głos oddał właściciel lokalu przy ul. (...), którego udział w częściach wspólnych wynosi 57/1000. Jednocześnie w protokole wskazano, że osoby nieobecne będą głosowały nad uchwałami w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wynik tego głosowania pozostaje nieznany. Wnioskodawczyni nie wykazała zatem, a nawet nie zgłosiła takiego twierdzenia, aby zachodziła sytuacja braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali. Postawa procesowa uczestników uzasadnia wniosek przeciwny.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w pkt 1 sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z wnioskiem. Stosownie do brzmienia art. 520 § 1 k.p.c. każdy uczestnik postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela powszechnie wyrażany w doktrynie i orzecznictwie pogląd, zgodnie z którym w postępowaniu nieprocesowym co do zasady nie ma "pojedyńku" dwóch przeciwstawnych sobie stron, a zatem nie można mówić o przegrywającym, który powinien zwrócić koszty postępowania wygrywającemu.

SSR Kamilla Gos – Górska