

Sygn. akt I C 261/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Andrzej Żelazowski

Protokolant: prot. sąd. Dominika Lasek

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2014 r. w Krakowie

sprawy z powództwa **M. D. i W. D.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy Al. (...) w K.**

o stwierdzenia nieważności, ustalenie nieistnienia lub uchylenie uchwały

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 261/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 28 października 2014 r.

Powodowie M. D. oraz W. D. domagali się stwierdzenia nieważności, ustalenia nieistnienia, lub uchylenia w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy Al. (...) w K. nr (...) z dnia 7 stycznia 2014 r. w sprawie zmiany w treści regulaminu funduszu remontowego Wspólnoty.

Powodowie wskazali, że są właścicielami lokalu nr (...) w budynku przy Al. (...) w K.. Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli lokali - w liczbie(...), znajdujących się w budynku na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powodowie podnieśli, iż obecny zarząd Wspólnoty, w osobach K. M. i A. W. nie został prawidłowo powołany, a w konsekwencji nie jest uprawniony do wykonywania zaskarżonej uchwały. Do dnia złożenia pozwu pozwana Wspólnota nie dokonała bowiem prawidłowo wyboru zarządu na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz w oparciu o umowę właścicieli lokali w formie uchwały nr (...), podjętej w dniu 6 maja 2013 r., która w §1 stanowi, iż „zarząd będzie działał w składzie, którego ilość członków każdorazowo będzie uchwalało Zebranie Właścicieli Lokali” stosownie do §20 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej. W dniu zebrania z 6 maja 2013 r. wyodrębnionych lokali było więcej niż siedem, mimo tego pozwana nie podjęła uchwały o wyborze zarządu oraz nie uchwaliła ilu członków będzie działało w jego składzie. Uchwała z dnia 6 maja 2013 r. (nr (...)) nie została zaskarżona, jest prawomocna i obowiązuje od dnia podjęcia, tj. od 6 maja 2013 r.

Powodowie wskazali nadto, że nabywając lokal nr (...), którego są właścicielami powierzyli w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu zarząd nieruchomością zbywcy lokalu, tj. (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K.. W 2011 r. wyodrębniono ostatni lokal w budynku, od 2011 r. także zarząd nieruchomością sprawowany jest przez ogół właścicieli lokali, którzy dokonali wyboru zarządu Wspólnoty. Nigdy jednak nie nastąpiło formalne „odwołanie” zarządu powierzonego Spółdzielni oraz jego powierzenie Wspólnocie. Z tego względu, w ocenie powodów, Zarząd

Wspólnoty nie ma legitymacji prawnej do sprawowania funkcji, nie znajduje także podstaw prawnych działanie samej Wspólnoty.

Powodowie wskazali również, że w dniu 7 stycznia 2014 r. została podjęta uchwała nr (...) w sprawie zmiany treści regulaminu funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)”. Treść tej uchwały pozostaje w sprzeczności z przepisami o ustawy o własności lokali, narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz narusza interes powodów, a postępowanie zmierzające do jej podjęcia było wadliwe.

Powodowie zarzucili, iż treść regulaminu funduszu remontowego jest sprzeczna z art. 12 ust. 2 oraz 14 ustawy o własności lokali, bowiem ustawa nie nakłada na członków wspólnoty obowiązku tworzenia funduszu remontowego ani ponoszenia dodatkowych wpłat na niewyodrębniony fundusz remontowy, a nakłada jedynie obowiązek ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną (w tym m. in. na remonty i konserwację). Przyjęty zapis nie wskazuje w jakiej wysokości właściciele lokali powinni uiszczać zaliczki, wyodrębnione z kosztów zarządu nieruchomością wspólną, z przeznaczeniem na zasilenie niewyodrębnionego funduszu remontowego.

Powodowie podnieśli, iż funduszu remontowego nie jest obligatoryjne i zależy od woli członków wspólnoty, jest to przy tym czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, a skoro tak, to uchwała w tym przedmiocie winna zostać podjęta jednomyślnie podczas, gdy faktycznie powstała podjęta większością głosów.

Na podstawie spornej uchwały środki z funduszu remontowego mają być przeznaczane min. na pokrycie kosztów remontów kapitalnych budynku oraz części wspólnych nieruchomości, a także kosztów przeglądów rocznych i pięcioletnich budynku oraz realizacji zaleceń organów nadzoru budowlanego, co skutkować będzie obciążeniem powodów dodatkowymi wydatkami nie znajdującymi podstawy w treści obowiązujących przepisów gdyż zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali powodów obciąża jedynie obowiązek uiszczania zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Powodowie podnieśli, że w ramach kosztów zarządu nieruchomością wspólną, określonych w art. 14 pkt 1 u.w.l. brak podstaw do wyodrębnienia kosztów remontów kapitalnych i obciążenia nimi członków Wspólnoty. W powołanym przepisie mowa jest jedynie o remontach i bieżącej konserwacji, i to wyłącznie w ramach obciążających członków wspólnoty kosztach zarządu nieruchomością wspólną, a nie w ramach dodatkowego funduszu remontowego. Powodowie wskazali, że sporna uchwała przewiduje także możliwość pokrywania z funduszu kosztów zadań inwestycyjnych, co również pozostaje w sprzeczności z art. 14 u.w.l. bowiem w ocenie powodów środki remontowe nie mogą służyć realizacji inwestycji, gdyż takie przeznaczenie zgromadzonych środków pozbawi Wspólnotę możliwości utrzymania budynku w należytym stanie.

Powodowie wskazali nadto, że §6 spornego Regulaminu narusza m. in. art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l. bowiem upoważnia zarząd Wspólnoty do dokonywania zmian w wysokości opłat za lokale, podczas gdy kompetencje w tym zakresie przysługują wyłącznie właścicielom lokali.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wskazała, że twierdzenie, iż zarząd Wspólnoty działa bez umocowania jest bezpodstawne gdyż na podstawie uchwały nr (...) Zebrania Założycielskiego (...) Lokali z dnia 17 lutego 2011 r. właściciele lokali w głosowaniu jednogłośnie dokonali wyboru zarządu pozwanej Wspólnoty w składzie: A. W., K. M., M. M.. Zarząd Wspólnoty wybrany w dniu 17.02.2011 r. działał w powyższym składzie do dnia 06.05.2013 r. Od dnia 06.05.2013 r. działa w składzie dwuosobowym: A. W., K. M..

Właściciele lokali na zwołanym w dniu 6 maja 2013 r. Nadzwyczajnym Zebraniu Właścicieli Lokali podjęli uchwałę nr (...) w sprawie zmian w treści przepisów „Regulaminu Pracy Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej” i postanowili m. in. że zarząd Wspólnoty jest jednoosobowy lub wieloosobowy. Zarząd będzie działał w składzie, którego ilość członków każdorazowo będzie uchwalało zebranie właścicieli lokali. W dalszej części obrad odbyło się głosowanie nad wnioskiem aby zarząd pracował jako wieloosobowy w składzie dwuosobowym: A. W. i K. M.. Wniosek ten został przyjęty większością głosów.

Zarząd Wspólnoty w osobach: Prezes Zarządu A. W. oraz Członek Zarządu K. M. pełnią zajmowane funkcje od dnia 17 lutego 2011 r. do chwili obecnej. Z tytułu pełnionych obowiązków uzyskali na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3 u.w.l. absolutorium za lata 2011, 2012 oraz 2013.

W odniesieniu do zarzutu niezgodności z prawem uchwały wspólnoty nr (...), strona pozwana wskazała, że uchwała o ustanowieniu regulaminu funduszu remontowego - nr (...) została podjęta 25 lutego 2011 r. i jest prawomocna.

W dniu 7 stycznia 2014 r. wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zmian w treści przedmiotowego Regulaminu, która została zaskarżona przez powodów w niniejszym postępowaniu.

W ocenie strony pozwanej treść zaskarżonej uchwały jest zgodna z zapisami u.w.l., w tym m. in. art. 13 i 14, które przewidują, że właściciele lokali ponoszą koszty utrzymania swoich lokali i koszty zarządu związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na koszty zarządu składają się w szczególności wydatki na remonty (drobne naprawy) i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenie i wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu. Nie jest to katalog zamknięty wydatków, ponieważ we wspólnocie mogą powstawać także inne wydatki związane z zarządem nieruchomością wspólną, jak np. okresowych badań i przeglądów części wspólnej nieruchomości.

Właściciele lokali w pozwanej Wspólnocie celem pokrycia kosztów remontów nieruchomości wspólnej wyodrębnili fundusz remontowy. Zasady jego funkcjonowania zostały określone uchwałą nr (...) oraz (...). Fundusz remontowy jest wyodrębniony z pozostałych kosztów zarządu nieruchomością wspólną bowiem zawiera odmienne nazewnictwo, jest księgowany na odrębnym koncie księgowym, a właściciele lokali posiadają oddzielne dla każdego lokalu konta naliczeń opłat (zaliczek) i dokonywanych wpłat. Środki finansowe na ten cel gromadzi się na wyodrębnionym rachunku bankowym, na który właściciele lokali dokonują bezpośrednich wpłat. Wspólnota Mieszkaniowa corocznie uchwała plan remontów na dany rok obrachunkowy. Zmiany w nim mogą nastąpić wyłącznie na podstawie uchwały właścicieli lokali.

Bezsporne między stronami były następujące okoliczności.

Powodowie nabyli lokal nr (...) w budynku przy Al. (...) w K. na podstawie umowy z dnia 04.06.2009 r. zawartej ze (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w K. (k. 213-215).

W związku z ustanowieniem na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności wszystkich lokali w budynku przy Al. (...) w K. (wyodrębnienie ostatniego lokalu nastąpiło w dniu 11.01.2011 r.) Spółdzielnia poinformowała pismem z dnia 22 lutego 2011 r., że budynkiem zarządzać będzie jedynie do dnia 28 lutego 2011 r. (k. 261, k. 266), a następnie zarząd przejmie wspólnota mieszkaniowa.

Począwszy od dnia 17 lutego 2011 r. Wspólnota zaczęła podejmować uchwały w bieżących sprawach. Pierwsze podjęte przez nią uchwały dotyczyły m. in. powołania Zarządu Wspólnoty (k. 106), powodowie te uchwały popierali oddając głosy za ich uchwaleniem, a nawet sami byli inicjatorami zapisów dotyczących składu zarządu (protokół z Zebrania (...) Lokali w dniu 17.02.2011 r. (k. 274-276). Powódka M. D. była członkiem Komisji Skrutacyjnej (m. in. przygotowującej karty do głosowania) przy wyborach pierwszego Zarządu Wspólnoty w dniu 17.02.2011 r. (k. 279). W wyborach tych uchwałą nr (...) powołano zarząd w osobach A. W., M. M., K. M.. Uchwałę tę podjęto jednomyślnie, za głosowali również powodowie. (k. 275-276).

W dniu 25 lutego 2011 r. odbyło się zebranie Wspólnoty, na którym podjęto m. in. uchwały w sprawach: nr 9/2011 organizacji biura Wspólnoty, (...) Regulaminu Tworzenia Funduszu Remontowego, (...) w sprawie określenia jednostkowej stawki na fundusz remontowy w kwocie (...) zł/m^{((2))} powierzchni użytkowej lokali, (...) w sprawie stawki jednostkowej na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w kwocie (...) zł/m^{((2))} powierzchni użytkowej lokali, (...) o powierzeniu administrowania nieruchomością wspólną - po wygaśnięciu zarządu i administrowania przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową z dniem 1 marca 2011 r. Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej

„(...)”. Zarządzanie i administrowanie Wspólnotą Mieszkaniową będzie sprawował zarząd w składzie: A. W., K. M., M. M.. (k. 117-122). Uchwały te przyjęto jednogłośnie, powodowie głosowali za przyjęciem tych uchwał.

W dniu 6 maja 2013 r., w związku z rezygnacją członka zarządu M. M. (k. 110), Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zmian w regulaminie pracy zarządu, stosownie do której ilość członków zarządu każdorazowo określać miała uchwała zebrania właścicieli nieruchomości (od 1 do 3 członków, w miejsce sztywno określonej liczby 3 członków). Jednocześnie na zebraniu tym podjęto uchwałę, iż zarząd pracować ma w składzie dwuosobowym, w osobach: A. W. i K. M. - uchwała k. 20, protokół z zebrania k. 139-146. Zarząd Wspólnoty do chwili obecnej funkcjonuje w składzie dwuosobowym, w jego skład wchodzi A. W. i K. M..

W dniu 7 stycznia 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła sporną uchwałę nr (...) w sprawie zmian w regulaminie funduszu remontowego- uchwała (k. 224-26).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Brak jakichkolwiek podstaw do ustalenia nieistnienia bądź nieważności spornej uchwały albo stwierdzenia stosownie do art. 25 ust. 1 u.w.l. jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali bądź też stwierdzenia, że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powodów.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że stosownie do art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jednol. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222) jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu do zarządu nieruchomością stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni. Do tego czasu zarząd nieruchomością sprawuje, stosownie do art. 27 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni,

W ocenie powódki okoliczność, iż doszło do wyodrębnienia wszystkich lokali i powstała wspólnota mieszkaniowa pozostaje bez wpływu na zarząd sprawowany przez Spółdzielnię, który winien być przez nią nadal sprawowany do czasu podjęcia przez Wspólnotę uchwały w przedmiocie zmiany sposobu zarządu.

W doktrynie prawa i orzecznictwie sądów ugruntowany jest pogląd, że z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu ustaje zarząd sprawowany, jak miało to miejsce w okolicznościach niniejszej sprawy (vide: punkt X umowy z dnia 04.06.2009 r.), przez spółdzielnię mieszkaniową stosownie do art. 27 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a do zarządu nieruchomością zastosowanie w pełnym zakresie zaczynają mieć przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Oznacza to, że z chwilą wyodrębnienia własności ostatniego lokalu winna zacząć funkcjonować wspólnota mieszkaniowa i jej organy. Powołany skutek następuje z mocy prawa i jakiegokolwiek dodatkowe „powierzenie” zarządu nieruchomością wspólną wspólnocie nie jest konieczne.

Odmierna sytuacja ma miejsce na gruncie art. 24¹ ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, który znajduje zastosowanie w przypadku gdy zarząd nieruchomością sprawowany jest przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 27 ust. 2 i 3 ustawy i gdy nie doszło jeszcze do wyodrębnienia własności wszystkich lokali, a stosownie do którego większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W takim wypadku dla wywołania skutku w postaci zmiany zasad zarządu nieruchomością niezbędne jest podjęcie uchwały w tym przedmiocie przez właścicieli nieruchomości.

Nawet przy tym gdyby przyjąć pogląd przeciwny uznać należy, że wobec faktu, iż Wspólnota rozpoczęła funkcjonowanie, doszło do powołania jej zarządu i począwszy od marca 2011 r., przy akceptacji tego stanu rzeczy ze strony (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K. (vide: pisma Spółdzielni k. 261, k. 266), sprawuje ona faktycznie zarząd nieruchomością, w związku z czym doszło do powstania nieodwracalnych już skutków w sferze prawnych i faktycznych stosunków pozwanej Wspólnoty i jej członków, w chwili obecnej zbyt daleko idący i nie do przyjęcia byłby skutek aby wobec braku formalnej uchwały w przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością można przyjąć, że brak podstaw prawnych dla funkcjonowania Wspólnoty.

Powodowie twierdzą, że brak było uchwały w przedmiocie zasad sprawowania zarządu, którą mogliby zaskarżyć. W ich ocenie, jak wyżej wspomniano, brak jest dokumentu, mocą którego nastąpiłoby odwołanie zarządu powierzonego Spółdzielni i przekazanie tego zarządu Wspólnocie. Ten „brak formalny” powoduje, że w ocenie powodów w istocie nie nastąpiło „przekazanie/powierzenie” zarządu Wspólnocie (w ich ocenie zarząd pełnić nadal winna Spółdzielnia).

W ocenie Sądu nie można podzielić powyższej argumentacji. Powodowie mieli możliwość od 2011 r. kwestionowania uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej związanych z ukonstytuowaniem się zarządu Wspólnoty. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa informowała w oficjalnych pismach, że budynkiem zarządzać będzie do dnia 28.02.2011 r. Po tym terminie „przekazała” zarząd Wspólnocie, o czym mieszkańcy byli informowani na spotkaniu w dniu 10 lutego 2011 r. w siedzibie Spółdzielni. W dniu 17 lutego 2011 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej, które podjęło uchwały m. in. (...) w sprawie przyjęcia Regulaminu Zebrania (...) Lokali, (...) w sprawie zatwierdzenia nazwy Wspólnoty Mieszkaniowej; (...) w sprawie zatwierdzenia Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej, (...) w sprawie zatwierdzenia regulaminu Pracy Zarządu oraz (...) w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. W dniu zaś 25 lutego 2011 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej, podczas którego przyjęto uchwały m. in. (...) w sprawie uchwaleniu jednolitego tekstu Statutu Wspólnoty, (...) w sprawie utworzenia funduszu remontowego, nr (...) w sprawie organizacji biura Wspólnoty, (...) w sprawie Regulaminu Tworzenia Funduszu Remontowego, (...) w sprawie określenia jednostkowej stawki na fundusz remontowy w kwocie (...) zł/m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni użytkowej lokali, (...) w sprawie stawki jednostkowej na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w kwocie (...) zł/m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni użytkowej lokali, (...) o powierzeniu administrowania nieruchomością wspólną - po wygaśnięciu zarządu i administrowania przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową, z dniem 1 marca 2011 r., Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej w składzie: A. W., K. M., M. M..

Powodowie głosowali za przedmiotowymi uchwałami, uchwały te zostały uchwalone jednomyślnie. Następnie tak powstała Wspólnota Mieszkaniowa oraz jej organy przystąpiły do pełnienia swych funkcji. Od swego „powstania/ukonstytuowania się” Wspólnota i jej organy działały należycie, prowadząc sprawy Wspólnoty, od tego też czasu Wspólnota podjęła szereg uchwał, które następnie zostały wykonane przez zarząd. Jeśli powodowie stali na stanowisku, iż w istocie nie nastąpiło „powierzenie/przekazanie” zarządu Wspólnocie byli oni uprawnieni do skarżenia uchwał Wspólnoty i podnoszenia tej okoliczności. Ze zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego wynika, że powodowie nie tylko nie kwestionowali tych uchwał (i legitymacji zarządu Wspólnoty do działania), ale czynnie uczestniczyli w ich podjęciu, głosując za ich uchwaleniem, sugerując treść uchwał m. in. co do składu pierwszego zarządu, a nawet zgłaszając własne kandydaty.

Powodowie zarzucili, że obecny członkowie zarządu Wspólnoty K. M. i A. W. nie posiadają legitymacji prawnej do sprawowania funkcji, a w konsekwencji do wykonywania zaskarżonej uchwały nr (...). Zauważyć należy, że przedmiotem niniejszego postępowania jest jedynie zaskarżona uchwała, a więc uchwała nr (...) dotycząca funduszu remontowego. Kwestia oceny prawidłowości „powołania” zarządu Wspólnoty, które nastąpiło na mocy odpowiednich uchwał Wspólnoty, pozostaje poza zakresem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Dla porządku jednakże wskazać należy, że względu na kwestię prawidłowości reprezentacji Wspólnoty w niniejszym postępowaniu, że brak jakichkolwiek podstaw do kwestionowania prawidłowości powołania zarządu pozwanej Wspólnoty i poszczególnych jej członków. Z dołączonych do akt dokumentów jednoznacznie wynika bowiem, że zarząd

Wspólnoty został powołany prawidłowo na podstawie prawomocnej uchwały nr (...) oraz uchwał podjętych w dniu 06.05.2013 r. i prawidłowo funkcjonuje w ustalonym na ich podstawie dwuosobowym składzie: A. W. i K. M..

W tej kwestii również wskazać należy, że jeśli powodowie mieli wątpliwości co do spełnienia wymogów formalnych związanych z procedurą wyboru zarządu Wspólnoty, a w konsekwencji co do legitymacji prawnej powołanych w jego skład osób do sprawowania funkcji, winni byli zaskarżyć uchwały Wspólnoty w tym przedmiocie do sądu na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali właściciele lokali posiadają bardzo szerokie możliwości kwestionowania decyzji Wspólnoty, mogą bowiem skarżyć te decyzje wieloaspektowo, ze względu na ich niezgodność z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli naruszają one zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają ich interesy. Jeśli właściciele tego nie zrobią w ustawowym terminie (6 tygodni), później już kwestionować decyzji Wspólnoty nie mogą. Ratio legis takiego rozwiązania sprzyja utrzymaniu stanu pewności prawnej (trwałości) uchwał Wspólnoty jeśli te nie zostaną zaskarżone w terminie.

Odnosząc się bezpośrednio do zgłoszonego przez powodów żądania stwierdzenia nieważności, ustalenia nieistnienia lub uchylecia w całości uchwały nr (...) i zarzutów dotyczących bezpośrednio uchwały Sąd, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, nie uznał ich za zasadne.

Zgodnie z art. 13 oraz 14 ustawy o własności lokali właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, uczestniczy w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację.

Wprawdzie o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej wspomina się jedynie w u.w.l. przy ogólnym, przykładowym wyliczeniu zasadniczych kosztów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, nie ma jednak wątpliwości, że właściciele lokali mogą utworzyć tzw. fundusz remontowy na podstawie uchwały wspólnoty (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 września 2013 r., I ACa 571/13, Lex nr 1394307).

Stosownie do art. 14 ustawy o własności lokali właściciele lokali ponoszą koszty utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenie i wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu. Nadto celem pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę fundusz remontowy. Ponieważ jego wyodrębnienie nie jest obligatoryjne i zależy od woli członków wspólnoty, wymaga podjęcia uchwały, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 3) - postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 31 maja 2006 r., sygn. I ACa 290/06, Lex nr 217205.

Z tych przyczyn za całkowicie niezasadny uznać należy zarzut podjęcia uchwały nr (...) z przekroczeniem kompetencji wspólnoty. Właściciele lokali obciąża obowiązek pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, obowiązani są partycypować w jej utrzymaniu, m. in. kosztach remontu i konserwacji, a zatem utworzenie funduszu remontowego trudno uznać za przekroczenie kompetencji Wspólnoty.

W okolicznościach niniejszej sprawy fundusz ten został już wyodrębniony na podstawie wcześniejszej, prawomocnej uchwały, ustalona także została, wbrew stanowisku powodów, stawka opłaty należnej z tego tytułu, obciążającej poszczególnych członków Wspólnoty, wyliczona w zależności od ilości metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokalu. Zaskarżoną uchwałą dokonano jedynie zmiany przyjętego wcześniej regulaminu określającego zasady tworzenia funduszu i wykorzystania zgromadzonych na nim środków.

Brak jakichkolwiek podstaw do przyjęcia aby wyodrębnienie funduszu, jak i dokonanie zmiany zasad jego tworzenia i wykorzystania, istotnie stanowiące czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, winny zostać przyjęte jednomyślnie przez wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej. Stosownie do art. 22 ust. 2 u.w.l. w sprawach

przekraczających zakres zwykłego zarządu konieczna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności podjęta większością głosów właścicieli lokali.

Zawarte w art. 14 u.w.l. wyliczenie co składa się na koszty zarządu nieruchomością wspólną ma charakter przykładowy, zawarte w powołanym przepisie sformułowanie, iż na koszty te składają się „w szczególności” wymienione w nim składniki oznacza, że w skład tych kosztów wchodzi również inne, nie wymienione w ustawie. Właściciele lokali winni pokrywać wszelkie uzasadnione koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (art. 13 i 14 u.w.l.), a do tych oczywiście należą także kwestionowane przez powodów, a wymienione w zaskarżonej uchwale, koszty wykonania zaleceń organów nadzoru budowlanego oraz koszty przeglądów rocznych i pięcioletnich. Uzasadnione jest pokrycie tych wydatków ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym, ze względu na ich charakter mający na celu zachowanie substancji budynku w odpowiednim stanie. Niewątpliwie także pod pojęciem remontów (art. 14 pkt 1 u.w.l.) mieszczą się również remonty kapitalne oraz zadania inwestycyjne, służące utrzymaniu budynku w należytym stanie technicznym.

Norma art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali nie zawiera katalogu zamkniętego kosztów zarządu nieruchomością wspólną i właściciele lokali mogą podjąć uchwałę o jego rozszerzeniu (przemawia za tym użyte w niej sformułowanie: "w szczególności"), pod warunkiem jednak, że uchwała ta ani nie narusza prawa, umowy właścicieli lub zasad prawidłowego zarządzania, ani w inny sposób nie narusza interesów poszczególnych właścicieli. Nie sposób także sprzeczności z prawem dopatrzeć się w pomieszczeniu w funduszu remontowym środków przewidzianych na cele inne niż wąsko rozumiane remonty według ich definicji zawartej w prawie budowlanym, nic bowiem nie stoi na przeszkodzie, by tworzący wspólnotę właściciele lokali nadali temu pojęciu inne niż wynikałoby to z ustawy, specyficzne znaczenie – wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach, z dnia 27 stycznia 2012 r., sygn. I ACa 972/11, Lex nr 1171260).

Brak jakichkolwiek podstaw do stwierdzenia aby sporna uchwała upoważniać miała zarząd Wspólnoty (§6 regulaminu) do zmiany wysokości zaliczek z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Nie budząca wątpliwości literalna wykładnia powyższego zapisu wskazuje, iż zapis ten upoważnia zarząd Wspólnoty jedynie do zawiadomienia właścicieli lokali o zmianie wysokości opłat wynikającej z uchwały podjętej w tym przedmiocie przez członków Wspólnoty i w niczym nie narusza wyłącznej ich kompetencji w tym zakresie wynikającej z art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.

Ponieważ powództwo podlegało oddaleniu już tylko z powołanych przyczyn, a zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci dokumentów (których strony nie kwestionowały) był wystarczający dla rozstrzygnięcia sprawy, zbędne było przeprowadzanie postępowania dowodowego co do pozostałych wywodzonych przez strony okoliczności i w pozostałym wnioskowanym przez strony zakresie. Z tych też przyczyn Sąd pominął pozostałe wnioski dowodowe stron (art. 217 §3 k.p.c.).

Mając powyższe na względzie orzeczono jak w sentencji.