

*Sygn. akt I C 653/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2015 roku

**Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący:** SSO Maria Stelska

**Protokolant:** Ilona Pasternak

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2015 roku w Lublinie

na rozprawie sprawy

**z powództwa** Gminy L.

**przeciwko** Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...)

**o** uchylenie uchwał

I. uchyla uchwałę nr (...) właścicieli lokali przy ul. (...) w L. w sprawie utworzenia funduszu oszczędnościowo-rezerwowego w zakresie w jakim stwierdza, że fundusz oszczędnościowo rezerwowy zasilają środki przekazane z funduszu remontowego nie pochodzące od wpłat właścicieli na fundusz remontowy;

II. uchyla uchwałę nr (...) właścicieli lokali przy ul. (...) w L. w sprawie anulowania uchwały nr (...) w części tj. w zakresie § 2 tej uchwały stwierdzającego, iż roboty wymienione w § 1 zostaną sfinansowane przez Gminę L. do wysokości udziału w nieruchomości wspólnej;

III. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

IV. koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

Sygn. akt I C 653/14

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 26 czerwca 2014r. przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), ul. (...), powód – Gmina L. - domagała się uchylenia w całości uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w sprawie „Utworzenia funduszu oszczędnościowo-rezerwowego” z przeznaczeniem na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w sprawie „anulowania uchwały nr (...)” oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że nieruchomość położona w L. przy ul. (...) jest wspólnotą mieszkaniową, w której Gmina L. posiada swój udział. W dniu 15 maja 2014r. Zarząd (...) w L., który według Statutu reprezentuje Gminę L. we wspólnotach mieszkaniowych, otrzymał informację o podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwałach. Uchwała nr (...) w sprawie utworzenia funduszu oszczędnościowo-rezerwowego została podjęta w trybie mieszanym ( na zebraniu i w trybie indywidualnego zbierania głosów). Jak wynika z jej treści, Wspólnota zamierza utworzyć fundusz oszczędnościowo-rezerwowy z przeznaczeniem na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Obecnie współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) wnoszą opłaty na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, o których mowa w art. 14 ustawy o własności lokali w wysokości 1,91 zł/m<sup>(2)</sup> od lokali mieszkalnych i

2,91 zł/m<sup>(( 2))</sup> od lokali użytkowych oraz na wyodrębniony fundusz remontowy w wysokości 0,80 zł/m<sup>(( 2))</sup>. W tej sytuacji utworzenia kolejnego funduszu uznać należy za bezcelowe i przy uwzględnieniu sposobu jego wykorzystania, o czym stanowi uchwała nr (...), w sposób oczywisty naruszające interes współwłaścicieli, w tym przypadku Gminy L.. Niezrozumiałym jest dla Gminy L., jako członka Wspólnoty, ani cel, ani sposób tworzenia tego funduszu. Przede wszystkim nie jest jasne, czy chodzi o dodatkowe wpłaty od właścicieli, czy też jakieś subwencje. Przekazywanie środków z funduszu remontowego na ten fundusz nie znajduje żadnego uzasadnienia w przepisach ustawy o własności lokali. Wystąpienie nadwyżki w zaliczkowych opłatach, a faktycznymi kosztami, wspólnota ma obowiązek rozliczyć, a nie przekazywać na fundusz w tym celu utworzony. W myśl zapisów §2 uchwały nr (...), zakres prac ujętych w §1 miałby zostać sfinansowany przez Gminę L. do wysokości posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej oraz funduszu oszczędnościowo-rezerwowego, który byłby zasilany przez środki należące do współwłaścicieli, zatem także Gminę L.. W tej sytuacji, Gmina L. zobowiązana byłaby do ponoszenia zwiększonych nakładów na realizację remontów ujętych w planie, co pozostaje w kolizji z art. 12 ustawy o własności lokali (pozew k. 2-3).

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 stycznia 2015r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości prawem przewidzianej.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota podniosła, że Gmina L. nie przedstawiła jednoznacznych dowodów pozwalających na uznanie, że zachodzą przesłanki wymienione w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Względem uchwały nr (...), ogólnikowo jedynie powtórzyła treść ostatniej z przesłanek art. 25 ust. 1 ustawy, podnosząc, że „oczywiście narusza ona interes współwłaścicieli, w tym przypadku Gminy L.”. Tymczasem cel i potrzeba utworzenia funduszu, jak i wszelkie nieobjęte zaskarżoną uchwałą aspekty jego funkcjonowania, zostały szczegółowo przedstawione i wyjaśnione właścicielom lokali, którzy wzięli udział w zebraniu, na którym głosowano tę uchwałę, jak również tym z właścicieli lokali, którzy uczestniczyli w indywidualnym zbieraniu głosów dla jej przyjęcia.

W odniesieniu do uchwały nr (...) nie ziszcila się żadna z wymienionych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali podstaw zaskarżenia. Uchwała ta nie jest sprzeczna z przepisami prawa. Jak powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie, zaliczki na pokrycie kosztów zarządu podlegają rozliczeniu po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania z działalności zarządu. Jeżeli suma zaliczek przekracza poniesione w danym roku koszty zarządu, właściciele powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki. Mogą zatem podjąć uchwałę o rozliczeniu nadwyżki m.in. poprzez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na koszty zarządu, poprzez zwrot właścicielom lokali, poprzez zaliczenie jej na poczet utworzonego w tym celu funduszu, np. remontowego lub w inny sposób. Pozwana była zatem legitymowana do utworzenia funduszu remontowo-rezerwowego, mogła też postanowić o jego zasileniu z nadwyżki stanowiącej różnicę pomiędzy zaliczkami wnoszonymi przez właścicieli lokali na utrzymanie nieruchomości wspólnej a faktycznie poniesionymi kosztami jej utrzymania. Pozwana była też legitymowana do podjęcia zawartej w treści §1 pkt. 2 lit. b uchwały nr (...), decyzji o zasileniu tworzonego tą uchwałą funduszu z tych środków z funduszu remontowego, które nie pochodzą z wpłat właścicieli lokali na fundusz remontowy.

Uchwała nr (...) nie narusza również w żadnym stopniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Utworzenie funduszu oszczędnościowo-rezerwowego ma umożliwić pozwanej stworzenie zaplecza finansowego dla zapewnienia sprawnego działania, m.in. w ramach nieprzewidzianych sytuacji, związanych np. z koniecznością wydatkowania środków nieobjętych planem gospodarczym, usuwaniem awarii, czy choćby dokonywaniem niezbędnych modernizacji lub inwestycji, bez konieczności rozważania, spornego zarówno w praktyce, jak i orzecznictwie zagadnienia, dopuszczalności wydatkowania środków zgromadzonych na funduszu remontowym na cele niemieszczące się w znaczeniu pojęcia „remont” używanym w obszarze prawa budowlanego.

Uchwała nr (...) jest ponadto w pełni gospodarczo rzetelna, zapewnia też poszanowanie i uwzględnienie interesu wszystkich właścicieli lokali, choćby poprzez fakt, że nie ma tu automatycznego zasilenia tworzonego funduszu oszczędnościowo-rezerwowego powstającymi po zakończeniu roku kalendarzowego nadwyżkami, ale każdorazowo

decyzja o rozliczeniu nadwyżki poprzez jej przekazanie na tworzony fundusz uzależniona jest od podjęcia uchwały w tym przedmiocie przez właścicieli lokali.

Sprzeczności z przepisami prawa, zasadami prawidłowej gospodarki, czy też naruszenia jakichkolwiek interesów właścicieli lokali, nie sposób również, zdaniem pozwanej, przypisać treści §2 uchwały nr (...). Postanowienie to nie modyfikuje bowiem w żaden sposób funkcjonujących w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej zasad dokonywania czynności zarządu określonych przez art. 22 ustawy, w tym zwłaszcza podejmowania czynności przekraczających zwykły zarząd, a jedynie określa zasady wydatkowania środków funduszu przez Zarząd Wspólnoty w ramach przynależnych mu już kompetencji zarządczych, dodatkowo jeszcze ograniczając je obowiązkiem uwzględnienia potrzeb budynku oraz opinii właścicieli.

Odnosząc się do podniesionych przez powódkę zarzutów dotyczących uchwały nr (...), pozwana Wspólnota podkreśliła, że zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej, w stosunku do ich udziałów i temu unormowaniu w pełni odpowiada §2 zaskarżonej uchwały. Ponadto środki, które zostaną zgromadzone na funduszu oszczędnościowo-rezerwowym stanowiąc będą majątek wspólnoty, a nie właścicieli lokali, w związku z czym nie może być mowy o ponoszeniu przez powódkę zwiększonych nakładów, niezgodnie z art. 12 ustawy. Ubocznie pozwana wskazała, że na podstawie art. 12 ust. 3 ustawy, właściciele lokali mogą ustalić zwiększenie obciążenia z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej dla właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali (odpowiedź na pozew k. 28-33).

#### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 28 marca 2014r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...), którego porządek został przedstawiony przez Zarząd Wspólnoty w zawiadomieniu z dnia 19 marca 2014r. (zawiadomienie k 17).

W zakresie objętym porządkiem zebrania podjęte zostały przez właścicieli lokali uchwały, przy czym część z nich w drodze głosowania podczas zebrania, inne w trybie mieszanym, czyli podczas zebrania i w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Wśród uchwał podjętych w trybie mieszanym, znalazła się uchwała nr (...) w sprawie utworzenia funduszu oszczędnościowo-rezerwowego oraz uchwała nr (...) w sprawie anulowania uchwały nr (...).

Pierwsza z wymienionych uchwał tworzyła fundusz oszczędnościowo-rezerwowy z przeznaczeniem na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej ( §1 pkt. 1). Fundusz zasilany miał być z nadwyżki pomiędzy zaliczkami wniesionymi przez właścicieli a faktycznie poniesionymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną, ustalonych prawomocną uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie zasilenia funduszu oszczędnościowo-rezerwowego tymi środkami pieniężnymi ( §1 pkt. 2 lit. a) oraz środków przekazanych z funduszu remontowego nie pochodzących od wpłat właścicieli na fundusz remontowy( §1 pkt. 2 lit. b). Uchwała stanowiła również, że niewydatkowane środki funduszu w danym roku kalendarzowym przechodzą na rok następny (( §1 pkt. 3), że podstawą wydatkowania środków jest pisemna decyzja Zarządu Wspólnoty uwzględniająca potrzeby budynku oraz właścicieli ( § 2), a nadto, że do wykonania uchwały upoważniony jest Zarząd ( § 3), a uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia ( § 4).

Uchwała nr (...), w §1 anulowała uchwałę nr (...) z dnia 26 kwietnia 2012r. w sprawie planu remontów i modernizacji na 2012r. w części dotyczącej sfinansowania modernizacji instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych i użytkowych z funduszu remontowego wspólnoty, zaś w §2 stanowiła, iż roboty wymienione w §1 zostaną sfinansowane przez Gminę L. do wysokości udziału w nieruchomości wspólnej oraz funduszu oszczędnościowo-rezerwowego (uchwały k 18 – 21).

Od dnia 8 maja 2014r. właściciele lokali mieszkalnych i użytkowych ponoszą koszty zarządu nieruchomością wspólną poprzez uiszczanie zaliczek w wysokości 1,91zł/m<sup>2</sup> oraz zaliczek na fundusz remontowy w kwocie po 0,80 zł/m<sup>2</sup> ( uchwała i załącznik nr 1 do uchwały k 36-37, zeznania W. W. k 46v-47).

Gmina L. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) i właścicielem lokali użytkowych ( bezsporne).

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów oraz zeznania Prezesa Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej W. W. ( k 46v-47).

W ocenie Sądu autentyczność powołanych powyżej dokumentów nie budzi wątpliwości. Ponadto ich treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron. W ocenie Sądu, brak było podstaw, by odmówić tym dokumentom przymiotu wiarygodności.

Zeznania Prezesa Zarządu Wspólnoty W. W. również zasługiwały na obdarzenie ich walorem wiarygodności. Zeznania te, co do zasadniczej rozstrzyganej przez Sąd kwestii znajdowały potwierdzenie w dokumentach zgromadzonych w sprawie.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Na wstępie rozważań należy wskazać, iż zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 tekst jedn. z późn. zm.), 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.

Powództwo, o którym mowa w art. 25 ust. 1 cytowanej ustawy, może być wytoczone przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali).

Dla porządku należy wskazać, iż powód wytoczył powództwo o uchylenie uchwały z zachowaniem powyższego terminu, ponieważ o podjęciu uchwały został poinformowany w dniu 15 maja 2014r. ( k 18), a pozew złożył w dniu 26 czerwca 2014r.

W treści pozwu oraz w toku postępowania powódka – Gmina L. podnosiła, że kwestionowane przez nią uchwały Nr (...) i nr (...) naruszają jej interes, nie artykułując szczegółowo, jaki to interes. Brak precyzyjnego sprecyzowania naruszonego interesu powódki samo przez się nie może jednak decydować o niezasadności powództwa, jeśli w toku postępowania w sprawie, interes ten stanie się na tyle oczywisty, że może być podstawą merytorycznego odniesienia i końcowego rozstrzygnięcia.

Postępowanie dowodowe wykazało, że kwestionowane przez powódkę uchwały, chociaż nie w całości, naruszają jej interes ekonomiczny, doprowadzając do sytuacji, że uchwały są dla niej niekorzystne i naruszają jej prawo równego traktowania.

Odnosząc się do uchwały nr (...), należy zauważyć, że uchwała ta narusza interes Gminy L., o tyle, o ile stanowi, iż fundusz oszczędnościowo-rezerwowy zasilają środki przekazane z funduszu remontowego nie pochodzące od wpłat właścicieli na fundusz remontowy.

Art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, statuuje obowiązek właściciela lokalu związany z utrzymaniem jego lokalu, utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a nadto reguluje kwestię korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli. W zakresie utrzymania nieruchomości wspólnej, właściciel lokalu obowiązany jest ponosić w odpowiednim stosunku koszty zarządu nieruchomością wspólną uiszczając zaliczki w formie bieżących opłat ( art. 15 ustawy), których wysokość ustala wspólnota w formie uchwały.

Jak podniesiono wyżej, uchwała nr (...) podjęta w dniu 8 maja 2014r., wysokość tej zaliczki we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L. ustaliła na kwotę 1,91 złm<sup>2</sup>, nie różnicując przy tym właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych. Nie jest sporny pomiędzy stronami fakt, że Gmina L. w budynku położonym przy ul. (...) jest właścicielem lokali użytkowych.

Środki uiszczane w formie zaliczek na koszt zarządu nieruchomością mogą być przeznaczone wyłącznie na zarząd nieruchomością wspólną, a gdy po ich rozliczeniu na koniec roku obrachunkowego, okaże się, że wpłaty były wyższe niż wydatki, powstałą nadwyżkę wspólnota może przeznaczyć na powiększenie funduszu remontowego lub inny cel związany z zarządem nieruchomością. Nie ma racji, zdaniem sądu, Gmina L., jeśli utrzymuje, że wystąpienie nadwyżki obliuguje wspólnotę do jej rozliczenia, co należy rozumieć jako obowiązek zwrotu nadwyżki na rzecz właścicieli lokali. Wspólnota może nadwyżkę spożytkować w sposób przez siebie ustalony, również poprzez utworzenie określonego funduszu, jak chociażby fundusz oszczędnościowo-rozliczeniowy.

W tej kwestii należy zatem podzielić argumentację pozwanej Wspólnoty, że była legitymowana do utworzenia nowego funduszu, na który to fundusz mogły zostać skierowane środki pochodzące z nadwyżki wpłat dokonywanych przez właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością. Fundusz oszczędnościowo- rezerwowy służy również potrzebom nieruchomości wspólnej, a zatem wykorzystanie tych środków, a w konsekwencji też celowość utworzenia tego funduszu nie rodzi uzasadnionych wątpliwości. Ustawa nie ogranicza wspólnoty do tworzenia jednego, czy dwóch funduszy. Ilość funduszy tworzonych przez wspólnotę winna być usprawiedliwiona rodzajem i stanem nieruchomości wspólnej, potrzebami wspólnoty i jej członków.

Możliwość przeznaczenia środków pochodzących z nadwyżki opłat bieżących dokonywanych przez właścicieli lokali nie oznacza, że w taki sam sposób rozdysponowane mogą być jakiegokolwiek inne środki pochodzące z zaliczek uiszczanych przez właścicieli lokali. Takimi innymi środkami są wpłaty dokonywane przez właścicieli lokali na fundusz remontowy. Przeznaczenie tego funduszu jest ściśle określone, w tym sensie, że mogą być wykorzystane tylko na remont nieruchomości wspólnej i nie podlegają swobodnemu przepływowi pomiędzy różnymi funduszami, zgodnie z aktualną wolą członków wspólnoty. Bez znaczenia staje się argument pozwanej, że środki zgromadzone na funduszu remontowym są środkami wspólnoty. Niezależnie bowiem od tego, dysponowanie tymi środkami doznaje ograniczeń, a wyrazem tych ograniczeń jest brak możliwości ich przeznaczenia na inny cel niż cel, dla którego fundusz remontowy został utworzony.

Skoro tak, to §1 pkt. 2 lit b uchwały nr (...) przewidujący możliwość zasilenia funduszu oszczędnościowo-rezerwowego środkami przekazanymi z funduszu remontowego w sposób istotny narusza prawa właścicieli lokali do dokonywania remontu nieruchomości wspólnej i korzystania przez nich z dobrodziejstw z remontów tych wynikających. Chybiony jest też, w przekonaniu Sądu, argument pozwanej, że zapis §1 pkt. 2 lit b uchwały nie narusza interesu właścicieli lokali, bo dotyczy wprawdzie środków przekazanych z funduszu remontowego, ale środków nie pochodzących od wpłat właścicieli na fundusz remontowy. Pozwana nie wskazała jakiego rodzaju środki nie pochodzące od wpłat właścicieli mogą zasilać fundusz remontowy, ale okoliczność ta nie ma istotnego znaczenia. Jeśli bowiem fundusz remontowy Wspólnoty zostałby dofinansowany przez inne podmioty niż właściciele lokali, to przeznaczenie takich środków w sposób niezgodny z celem, któremu winny służyć, również narusza wymieniony wyżej interes właścicieli lokali, w tym Gminy L..

Uchwała nr (...), w zakresie w jakim przewiduje możliwość zasilenia funduszu oszczędnościowo-rezerwowego środkami pochodzącymi z funduszu remontowego, podlega zatem uchyleniu, bo powoduje, że spełniła się przesłanka naruszenia prawa właściciela lokali użytkowych, czyli Gminy L., do wykorzystania środków z tego funduszu na cele remontowe.

Częściowo uzasadniony jest również zarzut Gminy L. dotyczący uchwały nr (...). W tym przypadku w sposób jednoznaczny naruszony został, w przekonaniu sądu, interes ekonomiczny powodowej Gminy oraz prawo równości

członków wspólnoty, co jest i powinno być w ramach wspólnoty prawem podstawowym. Prawa i obowiązki członków wspólnoty mogą być wprawdzie zróżnicowane, ale musi odbywać się to w granicach wyznaczonych przepisami ustawy.

Analiza treści §2 tej uchwały, nakładająca na Gminę dodatkowy obowiązek partycypowania w kosztach prac objętych planem remontów i modernizacji na 2012r., z pominięciem innych członków wspólnoty i właścicieli lokali, jest obowiązkiem niczym nieusprawiedliwionym i jednocześnie sprzecznym z ustawą o własności lokali. Ustawa przewiduje bowiem tylko jeden wyjątek, w którym właściciele lokali użytkowych obowiązani byłiby do ponoszenia większych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Wyjątek ten wynika z art. 12 ust. 3 ustawy, zgodnie z którym uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Warunkiem zwiększenia obciążenia jest zatem wykazanie, że sposób korzystania z lokali użytkowych uzasadnia zwiększenie obciążenia, a wyrazem tego jest ustalenie wyżej stawki opłat bieżących należnych od właścicieli lokali użytkowych niż od właścicieli lokali mieszkalnych. Tej procedury pozwana Wspólnota nie zastosowała ustalając jednakowe stawki opłat, a obciążyła Gminę obowiązkiem poniesienia dodatkowych kosztów, o których mowa w §2 uchwały nr (...). Bez znaczenia jest przy tym, czy dodatkowe obciążenie powodowej Gminy ogranicza się do wysokości jej udziału w nieruchomości wspólnej, czy też nie. Istotne jest natomiast, że ten dodatkowy obowiązek finansowy obciąża wyłącznie Gminę, a nie wszystkich właścicieli lokali w zakresie odpowiadającym ich udziałom we współwłasności nieruchomości.

Uchwała nr (...), w części w jakiej nakłada na Gminę dodatkowe obciążenie w zakresie finansowania prac remontowych objętych planem remontów i modernizacji na 2012r., jako spreczna z ustawą, a także naruszająca prawa i interesy Gminy, podlega uchyleniu.

O kosztach procesu rozstrzygnięto w oparciu o treść art. 100 k.p.c. Powództwo zostało uwzględnione jedynie w części, a to uzasadnia wzajemne zniesienie kosztów procesu. Dodatkowym argumentem przemawiającym za takim orzeczeniem o kosztach jest fakt, że Gmina jest członkiem pozwanej Wspólnoty, a zatem finanse Wspólnoty oddziałują w określonym zakresie na sferę praw ekonomicznych Gminy L..

Z tych względów i na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.