Sygnatura akt XVIII C 697/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 23 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Magdalena Horbacz

Protokolant prot. Aleksandra Kubiatowicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 czerwca 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa

A. Z.

przeciwko

Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w P.

o uchylenie uchwał

1. oddala powództwo

2. kosztami procesu obciąża powódkę i na tej podstawie zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 377zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

SSO Magdalena Horbacz

Sygnatura akt XVIII C 697/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 maja 2016 r. powódka A. Z. reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej Kwiatowa 10 w P. o uchylenie uchwał z dnia 23 marca 2016 r. o numerach: 5/2016, 6/2016, 7/2016, 8/2016, 11/2016, 13/2016, 14/2016 i 15/2016, a nadto o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Określając podstawę swojego żądania powódka wskazała art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w P. i posiada 4,89% udziału w przedmiotowej nieruchomości. W dniu 23 marca 2016 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej, podczas którego podjęto zaskarżone uchwały. W ocenie powódki naruszają one w rażący sposób interesy zarówno członków Wspólnoty Mieszkaniowej jak i jej samej. Wspólnota podjęła bowiem decyzję o przeprowadzeniu remontu piwnic i podwórza na terenie nieruchomości, a Zarząd Wspólnoty w osobie P. J. nie konsultował podejmowanych przez siebie działań z pozostałymi członkami Wspólnoty. W ocenie powódki możliwym było wykonanie remontu w sposób odmienny i tańszy, a brak porozumienia pomiędzy Zarządem Wspólnoty, a administracją nieruchomości doprowadził do niepotrzebnych i bardzo wysokich wydatków na remont piwnic i podwórza. Powódka zarzuciła, że Zarząd nie dołożył wymaganej staranności w związku z prowadzeniem spraw Wspólnoty. Uzasadniając konieczność uchylenia uchwały nr 5/2016 powódka wskazała, że

uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, ponieważ Zarząd Wspólnoty podjął działania związane z nieprzemyślanymi inwestycjami, a zaciągnięcie kredytu na te inwestycje powinno zostać poddane pod głosowanie członków Wspólnoty. W ocenie powódki z powyższymi twierdzeniami wiąże się konieczność uchylenia uchwały nr 6/2016 w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej na 2015 r., gdyż brak należytej staranności działań Zarządu doprowadził do konieczności zadłużenia Wspólnoty Mieszkaniowej, a podejmowane inwestycje naruszyły interes powódki i są podstawą do podważenia udzielonego Zarządowi absolutorium. Powołując się na ww. działania Zarządu powódka wniosła również o uchylenie uchwał nr 7/2016 i 8/2016, które dotyczyły wysokości opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wskazując, że zaciągnięcie kredytu spowodowało wydatki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz wzrost zaliczki na fundusz remontowy. W zakresie żądania uchylenia uchwały nr 11/2016 powódka podniosła, że P. J. doprowadził do przyjęcia tej uchwały, realizując swoje interesy jako właściciel prowadzonej firmy- (...) s.c., co wiązało się z dodatkowymi kosztami. Uzasadniając żądanie uchylenia uchwały nr 13/2016 powódka wskazała, że dotyczy ona wysokich kosztów sprzątania posesji, którą to usługę świadczy na rzecz Wspólnoty firma stanowiąca współwłasność P. J., a w zakresie zastrzeżeń do uchwały nr 14/2016 powódka podniosła, że jej uchylenie jest koniecznym elementem umożliwiającym podjęcie dalszych kroków sprawdzających czynności Zarządu. Ostatecznie, domagając się uchylenia uchwały nr 15/2016, powódka podkreśliła brak transparentności działań Zarządu i brak klarownego prowadzenia spraw oraz nieorganiczną samowolę P. J., działającego na szkodę Wspólnoty (k. 2-34).

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...)
w P. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana zaprzeczyła, jakoby uchwały objęte sporem naruszały interes Wspólnoty lub też interes powódki. Powyższe twierdzenia pozwana odniosła do ogółu zaskarżonych uchwał, w tym przede wszystkim tych dotyczących przeprowadzenia remontu piwnic i podwórza. Pozwana zaprzeczyła, że P. J. nie konsultował podejmowanych przez siebie działań z członkami Wspólnoty, bowiem działania te były przedmiotem obrad na Zebraniach Wspólnoty, w których jednak powódka nie brała udziału. Pozwana zakwestionowała zarzuty powódki odnoszące się do niedochowania przez pozwaną należytej staranności w kwestii obniżenia kosztów remontu, a także w ustalaniu jej rocznego planu gospodarczego. W ocenie pozwanej powódka działająca przez swego pełnomocnika Z. Z. wyraziła zgodę na podwyższenie zaliczek na ww. fundusz, a nie zgodziła się jedynie na podwyższenie opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Stanowisko to jednak – przy uwzględnieniu przeprowadzanego remontu oraz chęci zapewnienia czystości i estetyki nieruchomości – pozwana uznała za bezzasadne. Odnosząc się do kosztów remontu (projektu koncepcyjnego) pozwana wskazała, że odpowiadały one przeciętnym kosztom tego typu prac i nie były w żaden sposób wygórowane. Odnosząc się zaś do zarzutów powódki dotyczących odmowy podjęcia uchwał w przedmiocie obniżenia kosztów sprzątania oraz braku zgody na zwiększenie składu osobowego Zarządu Wspólnoty pozwana wskazała, że dotychczasowa częstotliwość sprzątania posesji ma charakter ocenny uzależniony od estetycznych potrzeb członków Wspólnoty. Pozwana zauważyła także, że podobnie ocenny charakter ma uchwała dotycząca pozostawienia jednoosobowego składu Zarządu Wspólnoty, ponieważ w realiach niniejszej Wspólnoty o wyborze takiego składu Zarządu zdecydowały korzyści związane z pełną odpowiedzialnością za sprawy Wspólnoty jednej osoby, która to odpowiedzialność nie ma miejsca w przypadku trzyosobowego składu (k. 48-57).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka A. Z. jest właścicielką lokalu mieszkalnego
nr 10 położonego w budynku przy ul. (...) w P.. Powódka posiada 4,89% udziału w nieruchomości położonej przy ul. (...) w P.. Nadto powódka jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P. w związku z przysługującym jej prawem własności wyodrębnionego lokalu nr (...). Powódka nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, ale jest tam zameldowana.

Okoliczności bezsporne, nadto dowód: częściowo zeznania powódki (e-protokół k. 122-123); zeznania za pozwaną P. J. (e-protokół k. 123-124).

Kamienica przy ul. (...) w P. jest budynkiem pochodzącym z 1900 r., a w okresie od 1990 r. Wspólnota dokonywała licznych remontów związanych z przywróceniem budynku do jak najlepszego stanu: dokonano remontu instalacji elektrycznej, następnie malowano klatki schodowe, remontowano elewacje od strony ulicy i podwórza, ocieplono dach, zamontowano izolację pionową i poziomą od strony ulicy i w piwnicach. Wspólnota dokonywała remontów z funduszu remontowego i były to koszty, które członkowie uznawali za adekwatne.

Zarządcą nieruchomości był początkowo A. N. (1), a następnie zarząd we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w P. zaczął sprawować P. J.. Podstawę jego wyboru stanowi uchwała nr 4/2013, która została poddana pod głosowanie na zebraniu Wspólnoty w dniu 6 marca 2013 r. Za przyjęciem uchwały głosowała K. L. działająca jako kurator spadku L. i W. M. posiadających 25,38% udziałów, P. J. posiadający 37,76% udziałów oraz J. M. posiadająca 4,29% udziałów. W pozwanej Wspólnocie zarządcą nieruchomości (administratorem) do dnia 30 września 2016 r. była K. L..

Dowód: uchwała nr 4/2013 wraz z kartą głosowania nr (...) (k. 51),zeznania świadka K. L. (e-protokół k. 83v), częściowo zeznania świadka Z. Z. (e-protokół k. 120-121); częściowo zeznania powódki (e-protokół k. 122-123); zeznania za pozwaną P. J. (e-protokół k. 123-124).

A. N. (2) wraz z P. J. podjęli decyzję o konieczności przeprowadzenia ekspertyzy technicznej stropu nad piwnicami w obrębie podwórza budynku mieszkalnego przy ul. (...). Piwnice były zawilgocone, zaszczurzone i ogólny stan budynku groził zawaleniem. Ekspertyzę techniczną sporządzili mgr inż. P. K. oraz rzeczoznawca budowlany N. S. w dniu 26 października 2010 r. W przedmiotowej ekspertyzie podkreślono wpływ zjawisk korozyjnych na cegły ścian konstrukcyjnych budynku przy ul. (...), występujące wcześniej przecieki wód opadowych przez materiał płyty oraz powstałe rozwarstwienie poziome płyty w rejonie wejścia do budynku zlokalizowanego na podwórzu. Występujące zjawiska korozyjne zakwalifikowano do oczyszczenia i wykonania powłok malarskich antykorozyjnych, a stalowe nadproże nad przejściem z uwagi na bardzo znaczny stopień zniszczenia – w ocenie ekspertów – wymagało przeprowadzenia robót renowacyjnych. W rejonie wejścia do budynku zlokalizowanego w podwórzu odnotowano uszkodzony fragment płyty stropowej; stwierdzono zniszczone nadproża stalowe. Zalecono rozpoczęcie prac renowacyjnych począwszy od napraw w obrębie ścian ceramicznych, w dalszej kolejności naprawę zniszczonego fragmentu płyty stropowej i naprawę nadproży, a następnie przystąpienie do robót renowacyjnych w zakresie nawierzchni podwórza. Wskazano, że naprawione górne warstwy stropowe umożliwią przystąpienie do napraw w obrębie sufitowej powierzchni płyty stropowej nad piwnicami.

Dowód: ekspertyza techniczna z 26 października 2010 r. (załącznik do akt sprawy); zeznania za pozwaną P. J. (e-protokół k. 123-124).

Pierwotnie planowano przeznaczyć na remont kwotę 50.000 zł. We Wspólnocie obowiązywał bowiem dokument pn. „Wykonanie remontów w roku 2013 oraz plan kosztów remontowych na rok 2014", zgodnie z którym na remont piwnic w 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa miała przeznaczyć właśnie kwotę 50.000 zł.

Po rozpoczęciu remontu zwaliła się ściana, która podtrzymywała belki stropowe, co spowodowało w konsekwencji gwałtowny wzrost kosztów, m.in. ze względu na wymianę większej ilości belek stropowych. W związku z tym zarządzono złożenie ofert przed ostatecznym podjęciem uchwały, kto ma wykonać remont. Zwrócono się do trzech firm o sporządzenie kosztorysów ofertowych obejmujących prace naprawcze górnej części stropu nad piwnicami w obrębie podwórza budynku przy ul. (...) w P.. W odpowiedzi uzyskano następujące propozycje cenowe od wybranych firm:

- (...) z siedzibą w P. oszacował koszt robót na 77.382,86 zł;
- PPHU (...) z siedzibą w P. oszacował koszt robót na 137.276,55 zł;
- Zakład Budowlano- (...) z siedzibą w K. – oszacował koszt robót na 141.092,03 zł.

Wobec powyższego Zarząd Wspólnoty przyjął za zasadny koszt w wysokości około 100.000zł, wybierając oferenta stosownie do najniższej możliwej ceny do uzyskania.

Dowód: „Wykonanie remontów w roku 2013 oraz plan kosztów remontowych na rok 2014" (k. 33), kosztorys ofertowy P.U.H (...), kosztorys ofertowy PPHU (...), kosztorys ofertowy Zakładu Budowlano- (...) (załączniki do akt sprawy); zeznania świadka K. L. (e-protokół k. 83v), częściowo zeznania świadka Z. Z. (e-protokół k. 120-121); częściowo zeznania powódki (e-protokół k. 122-123); zeznania za pozwaną P. J. (e-protokół k. 123-124).

Uchwałą nr 5/2013 podjętą na zebraniu w dniu 6 marca 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa opowiedziała się większością głosów za zmianą firmy sprzątającej nieruchomość przy ul. (...) w P. od dnia 1 kwietnia 2013 r. na firmę (...) s.c. A. i P. J.. Kwota wynagrodzenia za sprzątanie przedmiotowej posesji została określona na kwotę 1.230,00 zł brutto miesięcznie, która to kwota obejmowała mycie dwóch klatek schodowych posesji i pięć kondygnacji, ewentualną wymianę żarówek na klatkach, sprzątanie chodnika i zakup środków czystości na rzecz wykonywanej usługi. Czynności sprzątania posesji odbywały się trzy razy w tygodniu, na obu klatkach schodowych, obejmowały podwórze i ulicę. W przeszłości, przed podjęciem uchwały nr 5/2013, Wspólnota Mieszkaniowa korzystała z pomocy członka Wspólnoty, jednakże taki sposób wykonywania usługi sprzątania okazał się być nieskuteczny. Członkowie Wspólnoty nie mieli zastrzeżeń do jakości wykonywanych usług; w momencie przejęcia czynności sprzątających przez (...) s.c. wokół i na posesji było bardzo czysto i schludnie.

Dowód: uchwała nr 5/2013 wraz z kartą głosowania do uchwały nr 5/2013 (k. 52-52v); zeznania świadka K. L. (e-protokół k. 83v), częściowo zeznania świadka Z. Z. (e-protokół k. 120-121); częściowo zeznania powódki (e-protokół k. 122-123); zeznania za pozwaną P. J. (e-protokół k. 123-124).

W związku z zaistniałą modyfikacją kosztów remontu, w dniu 19 marca 2015 r. podjęto uchwałę nr 4/2015 w sprawie rocznego planu finansowego nieruchomości wspólnej w zakresie kosztów remontowych na rok 2015. W 2016r. u pozwanej obowiązywał dokument pn. „Wykonanie remontów w roku 2015 oraz plan kosztów remontowych na rok 2016", zgodnie z którym na remont piwnic i podwórza w 2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa miała przeznaczyć kwotę 60.000 zł. Z powyższego planu wynikało, że plan wykonania remontów w 2015r. obejmował kwotę 150.000zł, z czego wydana została kwota 80.038,65 zł. Za przyjęciem uchwały głosowali: P. J. (dysponujący 37,76% udziałów), L. i W. M. (posiadający 25,38% udziałów) oraz E. S. (4,32% udziałów). Powódka w ogóle nie uczestniczyła w zebraniu i nie głosowała również za pośrednictwem osoby upoważnionej.

Dowód: „Wykonanie remontów w roku 2015 oraz plan kosztów remontowych na rok 2016" (k. 34); uchwała nr 4/2015 wraz z kartą głosowania do uchwały (k. 54-54v); zeznania świadka K. L. (e-protokół k. 83v); częściowo zeznania świadka Z. Z. (e-protokół k. 120-121); częściowo zeznania powódki (e-protokół k. 122-123); zeznania za pozwaną P. J. (e-protokół k. 123-124).

Ostatecznie Wspólnota Mieszkaniowa podjęła działania finalizujące przeprowadzenie remontu piwnic i podwórza na nieruchomości przy ul. (...) w P.. Kwestie remontu były przedmiotem debat na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej, jednakże niewielu członków Wspólnoty było zainteresowanych problemem i frekwencja na zebraniach była niska. Powódka w tych zebraniach nie uczestniczyła, nie upoważniła również żadnej osoby do reprezentowania jej interesów na zebraniach.

W związku z remontem prowadzono także rozmowy z S. K. (lokatorem w budynku przy ul. (...)) w czerwcu i lipcu 2015 r., celem uzyskania zgody na odstąpienie części jego piwnicy. Do zgodnego stanowiska jednak nie doszło i pojawiła się konieczność poniesienia dodatkowych kosztów związanych z budową muru i zaciągnięciem kredytu. Wobec powyższego dla Wspólnoty kwestia uzyskania od małżeństwa K. części ich piwnicy stała się nieaktualna i należało przystąpić do remontu w sposób odmienny, uwzględniający posadowienie nowego muru.

Na zebraniu w dniu 20 lipca 2015 r. poddano pod głosowanie uchwałę nr 11/2015 w sprawie zmiany wysokości zaliczek na fundusz remontowy, uchwałę nr 12/2015 w sprawie zaciągnięcia kredytu inwestorskiego na potrzeby remontowe do

kwoty 50.000 zł oraz uchwałę nr 13/2015 w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty do podpisania umowy kredytowej z (...) na kwotę 50.000 zł z przeznaczeniem na wykonanie remontów stropów podwórza i piwnic.

Podjęcie ww. uchwał przez Wspólnotę doprowadziło do udzielenia przez bank kredytu na kwotę 50.000 zł.

Dowód: uchwała nr 11/2015 wraz z kartą głosowania do uchwały (k. 55-55v); uchwała nr 12/2015 wraz z kartą głosowania do uchwały (k. 56-56v); uchwała nr 13/2015 wraz z kartą do głosowania do uchwały (k. 57-57v); zeznania świadka K. L. (e-protokół k. 83v), częściowo zeznania świadka Z. Z. (e-protokół k. 120-121); częściowo zeznania powódki (e-protokół k. 122-123); zeznania za pozwaną P. J. (e-protokół k. 123-124).

Wówczas dopiero – od 2015 r. – Z. Z. zaczął reprezentować swoją żonę, powódkę A. Z., w sprawach związanych ze Wspólnotą Mieszkaniową (...) w P. i składać zastrzeżenia do prac remontowych, które obserwował z zewnątrz. Wcześniej małżonkowie nie uczestniczyli w debatach dotyczących kwestii remontu posesji przy ul. (...). We wrześniu 2015 r. Z. Z. zwrócił się do K. L. o dokumentację wskazującą co wchodziło w zakres podstawowych robót. Odpowiedź uzyskał około października/listopada 2015r. i zgłaszał dalsze zastrzeżenia.

W pierwszej kolejności miał wątpliwości co do kosztów remontu, które – w jego ocenie – były zawyżone. W dokumencie podwykonawczym jednakże opisano każdą wykonaną pracę remontową, a dodatkowo przedstawiono rachunki związane z poszczególnymi robotami. Rachunki składał wykonawca i następnie były one akceptowane przez administratora nadzoru. Dokumentacja była przechowywana w administracji przy ul. (...) w P. od września 2016 r. i każdy członek Wspólnoty miał możliwość swobodnego zapoznania się z przedmiotową dokumentacją. Wcześniej wszystkimi dokumentami związanymi z rozliczeniami dysponowała K. L. i można było je obejrzeć w lokalu na os. (...) w P.. Ten dostęp nie był nigdy członkom Wspólnoty ograniczany. P. J. zachęcał Z. Z. do udania się do ww. miejsca celem rozwiązania wątpliwości, jednakże ani powódka ani jej mąż nigdy tego nie zrobili. Ponadto Z. Z. nie zwrócił się do inspektora nadzoru budowlanego o wyjaśnienie celowości podwyższenia kosztów remontu, zakładając że inspektor nie ma wiedzy w kwestiach finansowych; nie zgłaszał także żadnych wniosków, że nieprawidłowo sporządzana jest dokumentacja księgowa.

Żadnej aktywności związanej z wyjaśnianiem ewentualnych wątpliwości nie zgłaszała również sama powódka, powierzając wszystkie te czynności mężowi. Poprzestała na przeczytaniu protokołów z zebrań Wspólnoty i nie konsultowała swoich wątpliwości ani z Zarządem Wspólnoty ani przedstawicielami administracji.

Dowód: zeznania świadka K. L. (e-protokół k. 83v), częściowo zeznania świadka Z. Z. (e-protokół k. 120-121); częściowo zeznania powódki (e-protokół k. 122-123); zeznania za pozwaną P. J. (e-protokół k. 123-124).

Pismem z dnia 11 marca 2016 r. powódka została powiadomiona o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej, które miało odbyć się dnia 23 marca 2016 r. o godz. 17:00 w lokalu użytkowym po Barze (...) o nazwie (...) mieszczącego się przy ul. (...) w P.. W piśmie wskazano porządek zebrania, który obejmował podjęcie uchwał w przedmiocie: planu gospodarczego na 2016 r., funduszu remontowego, udzielenia absolutorium Zarządu Wspólnoty za 2015 r., ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości (koszty eksploatacji), ustalenia wysokości zaliczek na fundusz remontowy oraz wyrażenia zgody na założenie ogrzewania gazowego w lokalach nr (...), 13a, 15, 16, 17 przy ul. (...). Do pisma załączono rozliczenia należnych i dokonanych wpłat członków Wspólnoty w 2015 r., rozliczenie wydatków za 2015 r., propozycję planu gospodarczego w zakresie kosztów eksploatacji na 2016 r. i propozycję planu gospodarczego w zakresie kosztów remontowych w 2016 r.

Dowód: pismo z dnia 11 marca 2016 r. (k. 10-11).

W dniu 23 maja 2016 r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej zgodnie z wcześniej ustalonym harmonogramem. W zebraniu uczestniczyli: P. J. działający na rzecz firmy (...) s.c., E. G., Z. Z. działający w imieniu powódki A. Z. i K. L. działająca jako kurator spadkobierców L. i W. M.. Zgromadzeni członkowie podjęli dyskusję dotyczącą wydatków na remont piwnic, gdyż zostały one zwiększone z powodu braku zgody S. K. na zajęcie części jego piwnicy.

Z. Z. składał zastrzeżenia dotyczące kosztów remontu, pomimo faktu, że rozliczenia – jak również okoliczności poniesienia kosztów – były członkom Wspólnoty znane, a ponadto istniała swobodna możliwość zapoznania się z dokumentacją dotyczącą kosztów. Składki na zaliczki na fundusz remontowy należało podwyższyć, ponieważ zły stan techniczny budynku, zawalenie się ściany na początku remontu, a także brak możliwości odstąpienia części piwnicy przez S. K. w konsekwencji doprowadziły do zwiększonych kosztów remontu niż pierwotnie zakładano. Pełnomocnik powódki na zebraniu nie zgłaszał jednak zastrzeżeń w przedmiocie spłacania kredytu zaciągniętego przez Wspólnotę, wyrażając zgodę na podwyższenie zaliczek remontowych do marca 2017 r.

Z. Z. uważał, że należy sporządzić opinię weryfikacyjną poniesionych kosztów remontu, jednak ten wniosek nie spotkał się z akceptacją większości członków Wspólnoty; ponadto Z. Z. (inżynier budowalny) mimo posiadanych kwalifikacji i wykształcenia sam nie wyszedł z inicjatywą sporządzenia opinii weryfikującej. P. J. uważał, że powołanie biegłego do sporządzenia przedmiotowej opinii narazi Wspólnotę na dodatkowe koszty, które i tak – wobec nieprzewidzianych wcześniej okoliczności – już zostały zawyżone, a ponadto koszty remontu były nadzorowane przez inspektora nadzoru. Nowe koszty związane byłyby z wykonaniem weryfikacji czynności już wykonanych, a ze strony Wspólnoty wszystkie czynności związane z remontem na bieżąco kontrolowano.

W toku zebrania P. J. zaproponował przyjęcie do realizacji zagospodarowanie podwórza według projektu M. W., który został przedstawiony na głosowaniu. Wskazany projekt nie wchodził w skład kosztów zaplanowanych na 2016 r., a realizacja jest przewidziana dopiero na 2017 r. Zgodnie z planami zakładano wykorzystanie podwórza przez członków Wspólnoty, a na podwórzu obok zaplanowano umiejscowienie kawiarni (podwórza nie są odgrodzone od siebie płotem). Powódka osobiście nie interesowała się projektem i zapoznała się z nim dopiero w maju 2017 r. Aktualnie sporządzona jest tylko wizualizacja zagospodarowania podwórza i uchwała w tym zakresie będzie dopiero weryfikowana.

W dalszej kolejności przedmiotem zastrzeżeń była wysokość kosztów sprzątania posesji, która wynosiła około 1.400-1.500 zł miesięcznie. Z. Z. nie kwestionował jakości usług, ale ich częstotliwość i koszt, proponując przetarg na wybranie firmy sprzątającej. Budynek składa się z dwóch klatek schodowych i pięciu kondygnacji, a do sprzątania P. J. zatrudnił około 4. osób, które w systemie zmianowym zajmowały się sprzątaniem. Usługami objęto także podwórze i części ulicy, a koszty sprzątania uwzględniały również koszty środków czystości. Mieszkańcy posesji – w tym powódka – byli zadowoleni z panujących warunków sanitarnych. Firma sprzątająca została wybrana przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej i ta decyzja nie została przez nikogo zaskarżona. Z. Z. nie zwracał się przy tym do konkurencyjnych firm sprzątających z zapytaniem o wycenę ich usług, celem prezentacji alternatywnych kosztów.

Pod koniec zebrania pełnomocnik powódki zgłosił wniosek o zwiększenie składu osobowego zarządu Wspólnoty do co najmniej dwóch osób, aby podejmowane przez Zarząd decyzje nie były jednoosobowe, co miało dodatkowo weryfikować pracę Zarządu.

Dowód: protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P. z 23 marca2016r. (k. 28-32); zeznania świadka K. L. (e-protokół k. 83v); częściowo zeznania świadka Z. Z. (e-protokół k. 120-121); częściowo zeznania powódki (e-protokół k. 122-123); zeznania za pozwaną P. J. (e-protokół k. 123-124).

W konsekwencji przebiegu zebrania z dnia 23 marca 2016 r., zgłaszanych uwagi i zastrzeżeń, poddano pod głosowanie łącznie 8 uchwał:

1. uchwałę nr 5/2016 – w sprawie rocznego planu gospodarczego nieruchomości wspólnej w zakresie kosztów funduszu remontowego – zgodnie z którą plan gospodarczy nieruchomości wspólnej na rok 2016 w zakresie kosztów funduszu remontowego został przyjęty, przy czym za przyjęciem uchwały opowiedział się P. J. reprezentujący firmę (...) s.c. (posiadający 42,08% udziałów) oraz K. L. (działająca jako kurator spadkobierców L. i W. M. posiadających 25,38% ł udziałów), łącznie zatem członkowie posiadający 67,46% udziałów; przeciwko uchwale opowiedziała się E. G. (posiadająca 4,87% udziałów) oraz Z. Z. działający na rzecz powódki A. Z. (posiadającej 4,89% udziałów);

2. uchwałę nr 6/2016 – w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2015 – za przyjęciem której opowiedział się P. J. (42,08% udziałów) i kurator spadkobierców L. i W. M. posiadających 25,38% udziałów K. L., natomiast przeciwko uchwale byli E. G. (4,87% udziałów) oraz Z. Z. działający na rzecz powódki (4,89% udziałów);

3. uchwałę nr 7/2016 – w sprawie wysokości opłat na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnej – zgodnie z którą ustalono opłatę na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej płatną miesięcznie w formie zaliczek do ostatniego dnia każdego miesiąca za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 2,50 zł, przy czym za podjęciem uchwały opowiedział się P. J. (42,08% udziałów) oraz K. L. (reprezentująca 25,38% udziałów), łącznie członkowie w większości 67,46% udziałów; przeciwko uchwale opowiedziała E. G. (4,87% udziałów) oraz Z. Z. działający na rzecz powódki (4,89% udziałów);

4. uchwałę nr 8/2016 – w sprawie wysokości zaliczek na fundusz remontowy – zgodnie z którą ustalono opłatę na fundusz remontowy płatną miesięcznie w formie zaliczek do ostatniego dnia każdego miesiąca za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 600 zł od 1 kwietnia 2016r. do 31 marca 2017 r., przy czym za przyjęciem uchwały opowiedział się P. J. (42,08% udziałów), K. L. (25,38% udziałów) oraz Z. Z. działający na rzecz powódki (4,89% udziałów), łącznie członkowie w większości 72,35% udziałów; przeciwko uchwale opowiedziała się E. G. (4,87% udziałów);

5. uchwałę nr 11/2016 – w sprawie zagospodarowania podwórza nieruchomości Kwiatowa 10 w P. według projektu koncepcyjnego M. W. – za przyjęciem której opowiedział się P. J. (42,08% udziałów) oraz K. L. działająca jako kurator spadku L. i W. M. posiadających 25,38% udziałów, łącznie członkowie w większości 67,46% udziałów; przeciwko uchwale opowiedzieli się E. G. (4,87% udziałów) oraz Z. Z. działający na rzecz powódki (4,89% udziałów);

6. uchwałę nr 13/2016 – w sprawie złożonej przez Z. Z. i E. G. dotyczącą obniżenia kosztów sprzątania poprzez zmniejszenie częstotliwości do 1. razu w tygodniu – przy czym za przyjęciem uchwały opowiedziała się E. G. (4,87% udziałów) oraz Z. Z. działający na rzecz powódki (4,89% udziałów), łącznie zatem członkowie posiadający 9.76% udziałów; przeciwko podjęciu uchwały opowiedział się P. J. (42,08% udziałów), a K. L. wstrzymała się od głosowania nad podjęciem uchwały;

7. uchwałę nr 14/2016 – w sprawie złożonej przez Z. Z. dotyczącej weryfikacji kosztów poniesionych przez Wspólnotę Mieszkaniową na przeprowadzony remont piwnicy i podwórza pod względem przedstawionych konkurencyjnych ofert innych firm, w tym powierzenie sprawy pod opinię biegłego – przy czym za przyjęciem uchwały opowiedzieli się E. G. (4,87% udziałów) i Z. Z. działający na rzecz powódki (4,89% udziałów), łącznie zatem członkowie posiadający 9.76% udziałów, natomiast przeciwko podjęciu uchwały byli: P. J. (42,08% udziałów) oraz K. L. (25,38% udziałów) o łącznej wysokości 67,46% udziałów;

8. uchwałę nr 15/2016 – w sprawie z wniosku Z. Z. dotyczącej zwiększenia składu osobowego zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej poprzez powołanie drugiego członka zarządu – przy czym za przyjęciem uchwały opowiedzieli się E. G. (4,87% udziałów) oraz Z. Z. działający na rzecz powódki (4,89% udziałów), łącznie zatem członkowie posiadający 9.76% udziałów, natomiast przeciwko podjęciu uchwały opowiedział się P. J. (42,08% udziałów) oraz K. L. (reprezentująca 25,38% udziałów) czyli członkowie posiadający łącznie 67,46% udziałów.

Dowód: uchwała nr 5/2016 z kartą głosowania (k. 12-13); uchwała nr 6/2016 z kartą głosowania (k. 14-15); uchwała nr 7/2016 z kartą głosowania (k. 16-17); uchwała nr 8/2016 z kartą głosowania (k.18-19); uchwała nr 11/2016 z kartą głosowania (k. 20-21); uchwała nr 14/2016 z kartą do głosowania (k. 22-23); uchwała nr 15/2016 z kartą głosowania (k. 24-25); uchwała nr 13/2016 z kartą do głosowania (k. 26-27); zeznania świadka K. L. (e-protokół k. 83v); częściowo zeznania świadka Z. Z. (e-protokół k. 120-121); częściowo zeznania powódki (e-protokół k. 122-123); zeznania za pozwaną P. J. (e-protokół k. 123-124).

Aktualnie prace nad podjętymi inwestycjami – w zakresie zagospodarowania podwórza – zostały zawieszone z uwagi na brak środków finansowych. Pierwszorzędnym celem Wspólnoty jest ukończenie remontu podwórza i piwnicy. Do końcowego rozliczenia jeszcze nie doszło, ponieważ ma być ono przekazane już w całości nowemu administratorowi. K. L. zrezygnowała z funkcji administratora nieruchomości. Oprócz kosztów remontu piwnicy, podwórza i zagospodarowania podwórza nie są przewidywane dodatkowe wydatki.

Dowód: zeznania świadka K. L. (e-protokół k. 83v); częściowo zeznania świadka Z. Z. (e-protokół k. 120-121); częściowo zeznania powódki (e-protokół k. 122-123); zeznania za pozwaną P. J. (e-protokół k. 123-124).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów.

Za wiarygodne i autentyczne Sąd uznał dokumenty zgromadzone w sprawie, albowiem ich treść nie była podważana przez strony, a i Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować je z urzędu.

Wiarygodne i przydatne dla rozstrzygnięcia okazały się zeznania świadka K. L.. Świadek – jako administrator nieruchomości – precyzyjnie opisała historię kamienicy, wraz z jej stanem technicznym oraz prawnym. W zakresie analizy wydatków świadek dysponowała wiedzą – co prawda w niektórych momentach nieprecyzyjną – wskazując na zmieniające się kwoty funduszu remontowego na przestrzeni kilku lat, w tym w odniesieniu do ostatniego roku. W takim zakresie Sąd uznał za przydatne zeznania świadka odnoszące się do zaskarżonych uchwał: nr 5/2016 oraz 8/2016. Co do uchwały nr 7/2016 (koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej) świadek bardzo precyzyjnie określiła przesłanki, które były podstawą do ustalenia częstotliwości sprzątania posesji (...) razy w tygodniu, opierając się na własnych doświadczeniach jako kurator sądowy L. i W. M..

Za częściowo przydatne dla rekonstrukcji stanu faktycznego sprawy Sąd uznał zeznania świadka Z. Z.. Świadek jest mężem powódki, inżynierem budownictwa, brał udział w zebraniu, podczas którego podejmowano zaskarżone uchwały. Co do uchwały nr 5/2016 w sprawie rocznego planu gospodarczego nieruchomości świadek wskazał, że koszty na fundusz remontowy zostały znacznie zawyżone, przy czym – w ocenie Sądu – wskazane zeznania miały charakter subiektywnych spostrzeżeń. Świadek odnosił się do planu gospodarczego na 2015r. obejmującego kwotę 50.000 zł, negując że członkom Wspólnoty udostępniono do wglądu dokumentację kosztów. Powyższe zeznania Sąd uznał za sprzeczne z całokształtem materiału dowodowego mając na uwadze, że niewiedza świadka nie wynikała z zaniedbań Zarządu Wspólnoty, lecz braku aktywności samego świadka. Jak stwierdzono w toku postępowania, wszelka dokumentacja była udostępniana członkom Wspólnoty bądź w siedzibie administracji nieruchomości przy ul. (...) w P., bądź u K. L. na os. (...) w P.. Wyrywkowa wiedza świadka co do zmiennych okoliczności remontu doprowadziła do wysnucia sprzecznych wniosków jeśli chodzi o koszty. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka, że nie przedstawiono konkretnych rozliczeń, jak wynika bowiem z pozostałego materiału dowodowego, zarząd Wspólnoty umożliwiał członkom swobodne zapoznanie się z dokumentacją. Co do uchwały nr 7/2016 w sprawie kosztów za sprzątanie nieruchomości Sąd uznał podniesione przez świadka kwestie za subiektywne poglądy (kwestia częstotliwości sprzątania i oszacowanie przez świadka kosztów usługi), podobnie jak uwagi świadka do uchwał nr 6/2016 oraz 15/2016 odnoszących się do składu zarządu Wspólnoty. Świadek w zeznaniach skupiał się przede wszystkim na własnych odczuciach związanych z osobą P. J., opierając się nadto na wnioskach z osobiście sporządzonego kosztorysu oraz kosztorysach, które pozyskał od innych firm, a które nie zostały przedstawione w toku postępowania. W takim zakresie Sąd uznał za niewykazane twierdzenia, jakoby koszty remontu mogły zamykać się w kwocie około 60.000-80.000zł, skoro powódka nie przedłożyła Zarządowi Wspólnoty ofert konkurencyjnych i Zarząd nie mógł się odnieść do zarzutów w powyższym zakresie. Za niewiarygodne Sąd uznał przy tym zeznania, jakoby na którymś z zebrań Wspólnoty świadek podzielił się wnioskami z zebranych ofert. Powyższe nie znajduje odzwierciedlenia w całokształcie zgromadzonego materiału dowodowego. Wskazać należy, że zarówno świadek – jako pełnomocnik powódki – jak i sama powódka przed 2015 r. nie uczestniczyli w zebraniach Wspólnoty, a informacje o przebiegach zebrań pozyskiwali od sąsiada, który w zebraniach uczestniczył. Świadek twierdził z jednej strony, że nie miał wglądu do dokumentacji rozliczeniowej, a z drugiej strony wszystkie dokumenty, o które wystąpił do K. L. zostały mu ostatecznie bez przeszkód udostępnione, również w administracji. Świadek mógł zapoznać się z dokumentacją i składać zastrzeżenia, przy czym w toku przesłuchania wskazał, że przedstawionego rozliczenia nie rozumiał w świetle

okazanych mu rachunków. Podkreślić należy – co podniosła świadek W.-L. – że remont trwa i końcowe rozliczenie kosztów nastąpi dopiero po jego zakończeniu. Ponadto świadek wykazał niekonsekwencję w prezentowaniu swojego punktu widzenia, podnosząc z jednej strony kwestie nieprawidłowości w procesie remontowym i związanych z tym kosztach, a z drugiej strony odgórnie zakładając, że inspektor nadzoru budowlanego nie miał wiedzy w zakresie finansów i dlatego świadek po żadne informacje się nie zgłaszał.

Niewielkie znaczenie dla sprawy miały zeznania powódki, które Sąd uwzględnił w rekonstrukcji stanu faktycznego tylko w zakresie częściowym. Powódka dysponowała ograniczoną wiedzą, odwołując się często w zeznaniach do spostrzeżeń świadka Z. Z., który był jej pełnomocnikiem na zebraniach Wspólnoty. Zeznania powódki dotyczące zastrzeżeń do uchwał: 5/2016, 6/2016, 7/2016 oraz 8/2016 były bardzo ogólnikowe, zbieżne w zasadniczych kwestiach z zeznaniami świadka Z.. Powódka podczas przesłuchania nie udzielała precyzyjnych odpowiedzi na pytania, twierdziła, że osobiście nie zgłaszała nikomu żadnych zastrzeżeń do remontu. W przedmiocie wyjaśnień, co było podstawą zaskarżenia przez powódkę spornych uchwał, powódka w ograniczonym zakresie potrafiła merytorycznie odnieść się do ich treści i wskazać przyczyny ich zaskarżenia. Za istotne Sąd uznał zeznania powódki, która – analogicznie jak świadek Z. – w zakresie uchwały dotyczącej sprzątania wskazała, że nie posiada wiedzy odnośnie kosztów sprzątania przez firmy konkurencyjne. W odniesieniu do uchwały nr 11/2016 powódka w ogóle nie potrafiła wskazać co było podstawą jej zaskarżenia, podobnie jak w przypadku uchwały nr 14/2016. W tej ostatniej kwestii wiedza powódki była marginalna; nie była w stanie stwierdzić na jakim etapie zarówno ona jak i jej mąż wystąpili o weryfikację kosztów, a jej wypowiedzi miały charakter przypuszczeń. Co do uchwały 15/2016 dotyczącej powiększenia składu osobowego Zarządu Wspólnoty powódka podkreśliła zasadność takiego rozwiązania celem weryfikacji działań Zarządu, niemniej pytana o przyczyny konieczności weryfikacji prac, nie potrafiła ich precyzyjnie wskazać , nie podając co było niejasne bądź nietransparentne w działaniach Zarządu.

Zeznaniom przesłuchanego za pozwaną P. J. – członka Zarządu Wspólnoty – Sąd dał wiarę w pełnym zakresie, który z dużym stopniem precyzji odniósł się do każdej ze spornych uchwał, jasno i przekonująco wyjaśniając podstawy ich uchwalenia. Co do uchwały nr 5/2016 wiarygodnie naświetlił okoliczności zwiększenia kosztów remontu, w tym odniósł się do załączonej do akt sprawy ekspertyzy technicznej. P. J. spójnie z zeznaniami świadka K. L. wskazał na przyczyny konieczności zwiększenia kosztów remontu, odwołując się do opinii ekspertów. Zeznania P. J. były zbieżne ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym; logicznie i spójnie przedstawił okoliczności przebiegu prac remontowych i powstałe w trakcie remontu problemy skutkujące wzrostem kosztów. Wiarygodnie w ocenie Sądu P. J. wskazał, że członkowie Wspólnoty mieli swobodny dostęp do wszelkiej dokumentacji prowadzonej przez Wspólnotę. Zeznania P. J. odnośnie powierzchni, która jest sprzątana były zasadniczo zbieżne ze zeznaniami zarówno świadków jak i powódki. Co do kwestii wysokości zaliczek na fundusz remontowy, których koszt się zwiększył z uwagi na konieczność spłaty kredytu (uchwała nr 8/2016) zeznania P. J. były również spójne i korespondowały z zeznaniami świadków i powódki. Nadto, w ocenie Sądu, P. J. wiarygodnie naświetlił okoliczności związane z realizacją projektu zagospodarowania podwórza, co było przedmiotem uchwały 11/2016, a także okoliczności uchwały nr 14/2016. Za wiarygodne Sąd uznał twierdzenia P. J. dotyczące kwestii nieuwzględnienia wniosku Z. Z. o powołanie biegłego do weryfikacji kosztów remontu, jako czynność zbędną i narażającą Wspólnotę na poniesienie dodatkowych kosztów. Twierdzenia P. J. co do braku konieczności zwiększenia składu Zarządu Wspólnoty (uchwała nr 15/2016) były w ocenie Sądu wiarygodne, mając przede wszystkim na uwadze wzajemne animozje między Z. Z. a P. J., dostrzegalne przez Sąd w trakcie niniejszego postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892) – dalej: u.w.l. – właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokalu albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że mimo użycia przez ustawodawcę sformułowania „zaskarżenie uchwały do sądu", chodzi faktycznie o wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

albo ewentualnie o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2001r., V CZ 4/01, publ. OSNC 2001/7–8/124). Przytoczona norma prawna zawiera cztery niezależne i samodzielne podstawy zaskarżenia uchwał podjętych przez członków wspólnoty mieszkaniowej, a wykazanie przez skarżącego, że kwestionowana uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, albo narusza zasady prawidłowego zarządzenia nieruchomością lub w inny sposób narusza interesy skarżącego, pozwala na wyeliminowanie takiej uchwały z obrotu prawnego. Ciężar udowodnienia istnienia wymienionych przesłanek uzasadniających zaskarżenie uchwał spoczywa zatem na stronie powodowej, która winna wskazać okoliczności leżące u podstaw wniesionego powództwa. Nadto, treść przytoczonego powyżej przepisu art. 25 u.w.l. prowadzi do wniosku, iż legitymacja czynna w zakresie zaskarżenia uchwały przysługuje właścicielowi lokalu. Powódka była zatem uprawniona do wniesienia przedmiotowego powództwa.

Zgodnie z ustępem 1a. powództwo, o którym mowa w ust. 1 wskazanego przepisu, 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. Należy zauważyć,
że wszystkie zaskarżone uchwały zostały podjęte w dniu 23 marca 2016 r., a niniejsze powództwo zostało wytoczone na skutek pozwu wniesionego w dniu 4 maja 2016 r. Termin 6. tygodni na zaskarżenie uchwały mijał właśnie dnia 4 maja 2016 r., zatem powództwo w niniejszej sprawie zostało wytoczone w ustawowym terminie.

Zgodnie z art. 25 ust. 2 cytowanej ustawy, zaskarżona uchwała podlega wykonaniu chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy. Pierwotnie powódka domagała się wstrzymania wykonania przedmiotowych uchwał, lecz na rozprawie w dniu 28 września 2016r. pełnomocnik powódki sprecyzował, iż intencją pkt 2. pozwu było sformułowanie wniosku o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania przedmiotowych uchwał, jednakże z uwagi na aktualną sytuację w sprawie nie formułuje tego wniosku. Na dalszym etapie postępowania taki wniosek nie został także przez powódkę sformułowany.

Powódka podniosła, że wszystkie uchwały, które zostały przez nią zaskarżone, w rażący sposób naruszają interesy członków Wspólnoty Mieszkaniowej jak i samej powódki.
Nadto, powódka co do wszystkich zaskarżonych uchwał wskazała, że naruszają one zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zauważyć jednak należy, że do przedmiotowych uchwał powódka nie podniosła zarzutu ich niezgodności z prawem ani niezgodnością z umową właścicieli lokalu. Za orzecznictwem i doktryną należy zaznaczyć, że zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną dotyczą realizacji przez Wspólnotę Mieszkaniową celu funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jakim jest m.in. utrzymanie nieruchomości w należytym stanie. W konsekwencji o naruszenia przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali, prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał zarówno w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r., I ACa 507/12, OSA/ Szcz. 2013, Nr 1, poz. 29). Nadto, Sąd badając zasadność podjętej uchwały bierze pod uwagę jej celowość, rzetelność i gospodarczość.

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Wobec powyższego to na powódce spoczywał ciężar wykazania podniesionych przesłanek wynikających z art. 25 u.w.l., czemu – zdaniem Sądu – powódka nie sprostała w toku niniejszego procesu. Wstępnie należy zauważyć, że powódka nie uczestniczyła w wielu zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej, na których były prowadzone rozmowy dotyczące konieczności przeprowadzenia remontu piwnicy i podwórza i które to kwestie były ściśle powiązane z zaskarżonymi uchwałami. Z zeznań świadka K. L. wynika, że kwestia przeprowadzenia remontu była dyskutowana na wcześniejszych zebraniach Wspólnoty, w których powódka nie uczestniczyła i jej aktywność w tym zakresie rozpoczęła się dopiero w

2015 r., kiedy to ustanowiła pełnomocnikiem w sprawach Wspólnoty swojego męża – Z. Z.. Dopiero wówczas powódka, a ściślej jej mąż, wykazali zainteresowanie remontem i związanymi z nim kosztami.

Przechodzącej do merytorycznej oceny zaskarżonych uchwał, tj. po pierwsze uchwały nr 5/2016 dotyczącej rocznego planu gospodarczego nieruchomości wspólnej w zakresie kosztów funduszu remontowego trzeba wskazać, że powódka nie udowodniła jakoby ww. uchwała miała związek z nieprzemyślanymi inwestycjami, a sposób prowadzenia remontu nieruchomości przez Zarząd Wspólnoty odbiegał daleko od zasad racjonalnej gospodarki. Oceniając ww. uchwałę pod kątem prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną należy podkreślić, że już w 2010 r. z inicjatywy m. in. P. J. wykonano ekspertyzę techniczną stropu nad piwnicami w obrębie podwórza i budynku mieszkalnego w P. przy ul. (...) w P.. Z ww. ekspertyzy wynikało, że stan techniczny budynku w obrębie kondygnacji podziemnej (piwnic) był zadawalający i umożliwiający skuteczne wykonanie założonego programu napraw, który obejmował: prace renowacyjne w obrębie ścian ceramicznych, naprawy zniszczonej płyty stropowej i naprawy podproży, a następnie zakładano przystąpienie do robót renowacyjnych w zakresie nawierzchni podwórza. Powyższe okoliczności jednoznacznie wskazują, że już przeszło kilka lat przed podjęciem uchwały o zagospodarowaniu podwórza i przeprowadzeniu remontu piwnic było członkom Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym powódce, wiadome, że takie prace zostaną wykonane. Ponadto stan techniczny nieruchomości wspólnej ewidentnie przemawiał za koniecznością dokonania koniecznych napraw. Stosownie do art. 13 ust.1 u.w.l. właściciel m.in. ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Ponadto, mając na uwadze art. 22 ust. 2 i 3 pkt 2 u.w.l. podkreślić trzeba, że 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, a czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu jest w szczególności przyjęcie rocznego planu gospodarczego. Podjęcie ww. uchwały w aspekcie proceduralnym nie wzbudziło wątpliwości Sądu. Uchwała została powzięta większością głosów, a członkowie Wspólnoty mieli swobodny wgląd do ekspertyzy technicznej budynku. Nawet jeżeli powódka stwierdziłaby, że nie ma wystarczających informacji na temat ekspertyzy, to z całą pewnością mogła się o niej dowiedzieć uczestnicząc na bieżąco w spotkaniach Wspólnoty oraz wykazując zainteresowanie stanem nieruchomości i remontami, które miały być przeprowadzone. Powódka miała również swobodny dostęp do administratora nieruchomości i zgromadzonej dokumentacji, zatem mogła wszelkie zastrzeżenia zgłaszać na bieżąco. W 2015 r. na rzecz Wspólnoty zostały wykonane dwa kosztorysy dotyczące remontu stropu nad piwnicami w obrębie przedmiotowej nieruchomości; oba kosztorysy kształtowały się mniej więcej na podobnym poziomie, a powódka mogła się z nimi swobodnie zapoznać, albowiem – jako członkowi Wspólnoty – przysługuje jej uprawnienie do przeglądania wszelkiej dokumentacji Wspólnoty. W tych okolicznościach nie można uznać gołosłownych twierdzeń powódki, jakoby zarówno ona jak i pozostali członkowie nie mieli wpływu na działania podejmowane przez Zarząd (także w kwestii wyboru sposobu przeprowadzenia remontu piwnic i podwórza, a następnie w zakresie wyboru najkorzystniejszej oferty dotyczącej przeprowadzenia całej inwestycji budowlanej). Powyższe nie znajduje odzwierciedlenia w pozostałym materiale dowodowym, szczególnie biorąc pod uwagę wiarygodne zeznania P. J..

Za nieuzasadnione i niepoparte żadnymi dowodami należało uznać twierdzenia powódki, że wykonanie remontu mogło nastąpić w sposób odmienny i tańszy. Powódka w toku postępowania nie doprecyzowała bowiem w jaki „inny" sposób należałoby przeprowadzić remont. Wskazać należy, że kryterium najniższej ceny nie musi być decydujące w wyborze wykonawcy. Sam fakt m.in. doświadczenia wykonawcy, jego fachowości, jakości wykonywanych usług ma równie istotne znaczenie. Ponadto wskazanie Z. Z., który sugerował przedział cenowy na kwotę 60.000zł-80.000 zł uznać należy za twierdzenie niemiarodajne. Świadek nie uczestniczył bowiem w przeprowadzaniu robót, jego wiedza była wyrywkowa, a oszacowania (którego należycie nie wykazał) dokonał dopiero post factum. Jednocześnie nie można zarzucać Wspólnocie Mieszkaniowej, że brak pozytywnego rozwiązania sprawy z S. K. należy poczytywać jako działanie sprzeczne z interesem członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Kwestia ewentualnego oddania bądź sprzedaży części piwnicy leżała po stronie małżeństwa K., którzy są właścicielami tejże piwnicy i mogą oni swobodnie, w

granicach prawa własności mieszkania do którego przynależy rzeczona piwnica, rozporządzać nią. Należy zauważyć, że S. K. wraz z małżonką nie zgodził się na oddanie piwnicy Wspólnocie, lecz wyraził zgodę na jej sprzedaż, czego nie można dokonać. Zgodnie z art. 2 ust. 4 u.w.l., pomieszczenie przynależne jest częścią składową lokalu, zatem przedmiotem obrotu może być jedynie samodzielny lokal. W konsekwencji nie można sprzedać jednego pomieszczenia przynależnego tj. piwnicy, jeśli nie jest on samodzielnym lokalem. W niniejszej sytuacji Wspólnota Mieszkaniowa mogłaby rozważyć możliwość dokonania podziału lokalu S. K., na który wymagana jest zgoda właścicieli wyrażona w uchwale. Jednakże, w okolicznościach niniejszej sprawy nie można uznać, że uchwała nr 5/2016 narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, a decyzje Zarządu były nieprzemyślane.

Mając na uwadze zastrzeżenia powódki do uchwały nr 6/2016 dotyczącej udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2015, wskazać trzeba że powódka nie wykazała, jakoby Zarząd Wspólnoty podejmował działania bez należytej staranności, co miało doprowadzić do konieczności zadłużenia Wspólnoty oraz podejmowania inwestycji naruszających interes powódki. W ocenie powódki powyższe okoliczności same w sobie miały podważać wyrażenie absolutorium Zarządowi. Biorąc pod rozwagę przytoczone już uzasadnienie podjęcia uchwały nr 5/2016, Sąd podkreśla, że wprost odmiennie – wyrazem staranności Zarządu Wspólnoty było uprzednie sprawdzenie stanu technicznego nieruchomości, a także oszacowanie kosztów remontu poprzez wybór najtańszego oferenta. W tym zakresie powódka nie udowodniła na czym miałoby polegać naruszenie jej interesu, dobra wspólnoty mieszkaniowej, czy też sprzeczność z prawem ww. uchwały. Uchwałę podjęto większością głosów (w procentowym udziale 67,46%) zgodnie z art. 22 ust. 2 i 3 pkt 2 u.w.l., a samego twierdzenia strony nie można uznać za wystarczający dowód (por. wyrok SN z dnia 30.11.2011 r., III CSK 28/11, Legalis). Przedmiotem uchwały o udzieleniu absolutorium jest ocena pracy zarządu jako całości, a nie poszczególnych jego decyzji. Zatem nawet przy ustaleniu – hipotetycznie – iż niektóre z decyzji zarządu są błędne, nie rodzi to automatycznie podstawy do odmowy udzielenia absolutorium, jeśli nie przekładają się na wyniki pracy jako całości. Absolutorium nie polega na zatwierdzeniu wszystkich decyzji zarządu, lecz ocenie wyników rocznego gospodarowania i odzwierciedla subiektywną oceną właścicieli lokali odnosząca się do pracy zarządu.

Uzasadniając konieczność uchylenia uchwały nr 7/2016 dotyczącej wysokości opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej powódka wskazała, że działania Zarządu doprowadziły do zaciągnięcia kredytu i poniesienia ww. wydatków. W obecnym stanie faktycznym nie można jednak zgodzić się, że takie działanie jest sprzeczne z interesem członków Wspólnoty i że jednoosobowy Zarząd sprawowany przez P. J. działał wyłącznie we własnym interesie, jako współwłaściciel firmy (...) s.c. W konsekwencji, nie sposób zgodzić się z twierdzeniami powódki, że koszty zaciągnięcia kredytu nie powinny obciążać członków Wspólnoty, gdyż został on zaciągnięty przez nieroztropność Zarządu. Zarząd dążył do utrzymania posesji we właściwym stanie a jeśli chodzi o czystość, to żaden z członków Wspólnoty – w tym powódka– nie podważali jakości usług wykonywanych przez firmę (...). Również żaden z członków Wspólnoty Mieszkaniowej tej uchwały nie zaskarżył. Zgodnie z cytowanym już art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel zobowiązany jest uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, które to koszty doprecyzowano w art. 14 u.w.l. Zgodnie z art. 14 pkt 4 u.w.l. na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na utrzymanie porządku i czystości. Wskazać przy tym trzeba, że powódka nie przedstawiła żadnego przekonującego dowodu, uzasadniającego, że przyjęte przez firmę (...) stawki za utrzymanie nieruchomości wspólnej były wygórowane. Z uwagi na powyższe, a zatem brak m.in. przedstawienia kwot, które obowiązywały w poprzednich okresach i które mogłyby potwierdzać zawyżony wymiar opłat, roszczenie powódki w zakresie uchylenia uchwały nr 7/2016 należało uznać za nieuzasadnione.

Przechodząc do uchwały nr 8/2016 dotyczącej wysokości zaliczek na fundusz remontowy Sąd doszedł do analogicznych wniosków jak w przypadku uchwały nr 7/2016. Uzasadnieniem dokonania takiej podwyżki jest konieczność spłaty zaciągniętego kredytu. Nielogicznym dla Sądu jest przy tym kwestionowanie przez powódkę treści uchwały nr 8/2016, podczas gdy z karty do głosowania tej uchwały wprost wynika, że powódka – poprzez swojego pełnomocnika – udzieliła swego głosu za jej przyjęciem. Powódka zatem wyraziła swoją aprobatę dla zwiększenia opłaty na fundusz remontowy i ustalenia jej na poziomie 6,00 zł za 1m^2 miesięcznie. Co więcej, takie wnioski należy również wysnuć z zeznań powódki i świadka Z. Z.. Powódka zdecydowała się na uiszczanie kwot na poczet spłaty

kredytu i pozostałych kosztów powstałych na skutek jego zaciągnięcia. Zgodnie ze stanowiskiem judykatury wskazać należy, że jeśli rzeczywiste koszty zarządu nieruchomością wspólną przekraczają koszty planowane (i wniesione zaliczki), właściciele zobowiązani są dopłacić brakującą różnicę (każdy w odpowiedniej ułamkowej części), ponieważ, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. są oni zobowiązani pokryć wszystkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z tej nieruchomości (por. wyrok SA w Warszawie z 17 lipca 2013 r., I ACa 329/13). Podkreślenia wymaga, że w toku postępowania P. J. w sposób niebudzący wątpliwości wskazał, jakie kwestie legły u podstaw zwiększenia wysokości zaliczek, co miało wprost związek z przebiegiem remontu i nieprzewidzianymi problemami.

Zdaniem Sądu, powództwo okazało się także niezasadne w zakresie zarzutów podniesionych wobec uchwały nr 11/2016 dotyczącej zagospodarowania podwórza nieruchomości według projektu koncepcyjnego M. W.. Po pierwsze, uchwała została przez Wspólnotę skutecznie podjęta większością 67,46% udziałów i nie stwierdzono w toku postępowania, aby którykolwiek z członków Wspólnoty ją kwestionował. Po drugie, powódka nie spełniła ciążącego na niej obowiązku wynikającego z art. 6 k.c. Powódka zapoznała się bowiem z analizowanym projektem koncepcyjnym, ale w trakcie zeznań nie potrafiła przekonująco wskazać na czym miałoby polegać naruszenie zarówno jej interesów, jak i interesów pozostałych członków Wspólnoty. Co więcej wskazać należy, że ww. projekt jest dopiero na etapie wizualizacji, a jego realizacja dostanie dopiero rozpoczęta; de facto zatem powódka podważa założenia projektu koncepcyjnego, który jest wstępnym założeniem i do którego może jeszcze składać zastrzeżenia. Z zeznań P. J. nie wynika ponadto jakoby projekt miał zaspokajać wyłącznie potrzeby klientów (...) s.c. Podkreślenia wymaga, że celem funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej jest także dbanie o część wspólną nieruchomości, m.in. o klatki schodowe, podwórza i piwnice, a także dach i elewację budynku. W konsekwencji, zadaniem Wspólnoty Mieszkaniowej jest dbanie także o polepszenie wyglądu części wspólnej nieruchomości, w tym też odpowiedniego ich zagospodarowania. Ww. okoliczności jednoznacznie wskazują, że podjęcie uchwały nr 11/2016 nie narusza zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością, nie narusza interesu członków Wspólnoty, bądź indywidualnego interesu powódki. Wręcz przeciwnie, zdaniem Sądu, działania Wspólnoty dążące do zadbania o czystość i porządek oraz estetykę części wspólnych nie tylko wypełniają zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną, lecz także ukierunkowane są na polepszenia warunków bytowych i otaczającego powódkę środowiska, zatem nie krzywdzą interesów członków Wspólnoty, w tym interesów powódki. W ocenie Sądu z zebranego materiału dowodowego, a przede wszystkim z ekspertyzy technicznej stropu nad piwnicami w obrębie podwórza budynku mieszkalnego wynika ponadto, że podwórze będące częścią wspólną nieruchomości jest w nienajlepszym stanie, dlatego jego odświeżenie jest jak najbardziej uzasadnione.

Przechodząc do oceny uchwały nr 13/2016 dotyczącej kosztów sprzątania nieruchomości wspólnej i częstotliwości sprzątania wskazać należy, że powódka zarzuciła, iż ww. koszty są za wysokie, a zatem nie są korzystne dla członków Wspólnoty. W ocenie powódki jedynym zainteresowanym w tej kwestii jest P. J., którego działalność gospodarcza czerpie z tego tytułu korzyści. Zdaniem powódki sprzątanie trzy razy w tygodniu jest procedurą niepotrzebną dla członków Wspólnoty, powodującą jedynie obciążenie ich znacznymi, nieracjonalnymi kosztami eksploatacyjnymi. W ocenie Sądu twierdzenia powódki oparte są na własnych subiektywnych spostrzeżeniach, które w znacznej mierze zbieżne są z twierdzeniami Z. Z.. Sąd podziela stanowisko pozwanej, że kwestia częstotliwości sprzątania ma charakter ocenny. Nieruchomość przy ul. (...) w P. obejmuje dwie klatki schodowe i pięć kondygnacji, a także podwórze i część ulicy. Członkowie Wspólnoty byli zadowoleni z poziomu warunków sanitarnych panujących od momentu wykonywania usług przez firmę (...), a sama powódka nie potrafiła wskazać, na jakiej zasadzie przyjęta częstotliwość sprzątania nieruchomości wspólnej (trzy razy w tygodniu) miałyby być nieracjonalna, czy też nadmierna. Podkreślić należy, że na nieruchomości cały czas trwa remont, co z pewnością łączy się z koniecznością wzmożonego wysiłku w utrzymaniu czystości, a strona powodowa nie przedstawiła alternatywnych ofert innych firm sprzątających. Trudno poczytywać za złe P. J., że usługi sprzątające powierzył firmie (...) s.c., skoro – jak wynika z jego zeznań – z przeprowadzonego wywiadu z innymi firmami sprzątającymi ceny byłyby podobne, a nawet wyższe. Wspólnota Mieszkaniowa skutecznie, większością głosów, podjęła w dniu 6 marca 2016r. uchwałę nr 5/2013, w której wyraziła zgodę na zmianę firmy sprzątającej w ten sposób, że od dnia 1 kwietnia 2013 r. usługi te będzie świadczyć firma (...)

s.c. Ww. uchwała nie została przez powódkę zaskarżona, a nadto już na etapie jej podjęcia członkowie Wspólnoty mieli świadomość, że P. J. prowadzi wraz z A. J. firmę, która będzie świadczyć usługi sprzątania nieruchomości wspólnej.

Przechodząc do rozważań nad uchwałą nr 14/2016 Sąd po pierwsze ustalił, iż skutecznie odmówiono jej podjęcia. Uchwała nr 14/2016 – złożona przez Z. Z. – dotyczyła weryfikacji kosztów poniesionych przez Wspólnotę Mieszkaniową na przeprowadzony remont piwnicy i podwórza względem przedstawienia konkurencyjnych ofert innych firm, w tym powierzenia sprawy pod opinię biegłego. Powódka wskazała, że przedmiotowa uchwała miała na celu weryfikację działań zarządu, dając możliwość Wspólnocie kontroli tych działań. Zauważyć jednak trzeba, że w trakcie postępowania powódka nie wykazała, aby czynności Zarządu cechowały się niewłaściwym wykonywaniem zarządu, niedbałością, czy też niedopatrzeniami. Zdaniem Sądu uchylenie przedmiotowej uchwały jest niezasadne m.in. z uwagi na to, że powódka miała możliwość zapoznania się z rozliczeniami wydatków za 2015r., które zostały dołączone do informacji z dnia 11 marca 2016 r. o zebraniu wspólnoty, a nadto z wykonanymi na potrzeby Wspólnoty kosztorysami i planem remontowym na rok 2016 ustalonym w 2015 r. Zaznaczenia wymaga, że Wspólnota podejmując stosowną uchwałę dała wyraz swojej woli i przegłosowany członek Wspólnoty powinien uszanować wolę większości. Zakwestionowana przez powódkę uchwała nie dotyczy bowiem tylko i wyłącznie jej interesów, ale w proporcjonalny sposób wszystkich członków Wspólnoty. Odmowa podjęcia uchwały nie była nakierowana na pokrzywdzenie powódki, lecz na bezzasadność ponoszenia dalszych kosztów na przeprowadzenie opinii biegłego po już wykonanym remoncie. W takiej sytuacji odmowa podjęcia uchwały nie postawiła powódki w sytuacji mniej korzystnej w porównaniu do pozostałych właścicieli lokalu. Jeżeli strona powodowa chciała dokonać weryfikacji kosztów przez niezależnego eksperta, to winna uczynić to we własnym zakresie. Przy czym podkreślenia wymaga, że na żadnym etapie procesu nie stwierdzono, aby powódce i jej mężowi ograniczano dostęp do dokumentacji księgowej. Sąd nie stwierdził również by pozostali członkowie Wspólnoty czuli się w jakikolwiek sposób poszkodowani brakiem weryfikacji kosztów. W tym miejscu wskazać trzeba, że zarząd lub zarządca wspólnoty mieszkaniowej ma obowiązek prowadzić tylko uproszczoną dokumentację finansową. Jak stanowi art. 29 ust. 1 u.w.l. dla nieruchomości wspólnej zarząd lub zarządca prowadzi ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na ich pokrycie, a także rozliczeń z innych tytułów (tak też wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 29 stycznia 2014 r., sygn. akt I ACa 652/13). Sprawozdanie powinno zatem przedstawiać sytuację finansową wspólnoty, tj. wielkość wpływów i wydatków w sposób czytelny i przejrzysty, ale nie musi odpowiadać przepisom ustawy o rachunkowości (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 12 sierpnia 2016r. I ACa 157/16).

Przechodząc do oceny uchwały nr 15/2016 z wniosku Z. Z. o zwiększenie składu osobowego zarządu Wspólnoty wstępnie wskazać należy, że na głosowaniu w dniu 23 marca 2016 r. odmówiono jej podjęcia większością 67,46% udziałów. W odniesieniu do tej uchwały formalnie został spełniony zatem wymóg większości głosów. Powódka wskazała, iż podstawą do uchylenia tej uchwały miał być brak transparentności działań Zarządu, brak klarownego prowadzenia spraw oraz nieograniczona samowola P. J.. W ocenie Sądu nie można – na podstawie całokształtu materiału dowodowego – stwierdzić, że P. J. podejmował decyzje kierując się samowolą, czy chęcią zysku. Takie wnioski uznać należy za zbyt daleko idące i nie mające odzwierciedlenia w przedstawionych przez powódkę dowodach. Ponadto, ani z zeznań P. J., ani z zeznań K. L. nie wynika, że członkowie Wspólnoty byli ograniczani w prawie do wglądu w dokumentację księgową (co mogłoby narazić Zarząd na zarzut braku transparentności). Na obecnym etapie funkcjonowania Wspólnoty Sąd nie dopatrzył się uchybień ze strony Zarządu, a P. J. wyjaśnił wszelkie wątpliwości w toku składania zeznań. Wskazać jednak należy, że kwestia zwiększenia Zarządu Wspólnoty może wzbudzać kontrowersje. Zgodnie z art. 20 ust. 1 u.w.l., jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. W doktrynie podkreśla się przy tym, że postulować należy wybieranie zarządów najwyżej trzyosobowych, przede wszystkim ze względu na konieczność sprawnej komunikacji między jego członkami, jasne rozłożenie zakresów kompetencji, mniejszy koszt dla wspólnoty itp.; na członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej nie może być wybrana osoba prawna (vide: A. Doliwa, Komentarz do ustawy o własności lokali [w:] Prawo mieszkaniowe. Komentarz. Wyd. 5, Warszawa 2015, Legalis). Ponadto, odnosząc się do zarzutu braku transparentności, podkreślić trzeba, że prawidłowy zarząd nieruchomością wspólną wymaga, aby uchwały podejmowane przez właścicieli lokali były jasne, precyzyjne i

nie wywoływały wątpliwości w obrocie (por. wyrok SA w Warszawie z 17 marca 2015 r., VI ACa 1428/14). Z pewnością o tego typu zapewnienie łatwiej – z punktu widzenia zasad doświadczenia życiowego – jeżeli czynności te są powierzone zarządowi, który sprawnie funkcjonuje i podejmuje systematycznie uchwały na rzecz Wspólnoty. W toku procesu dostrzegalne było negatywne nastawienie Z. Z. do P. J., co z pewnością skutkowałoby zaburzeniem płynnej współpracy, o ile Zarząd zostałby zwiększony o dodatkowego członka w osobie właśnie Z. Z.. Takie rozwiązanie skutkowałoby paraliżem decyzyjnym Zarządu i brakiem możliwości systematycznego podejmowania koniecznych uchwał. Jak podkreślono: Sąd nie dopatrzył się uchybień w pracy jednoosobowego Zarządu w osobie P. J.. W konkluzji wskazać trzeba, że na obecnym etapie funkcjonowania Zarządu pozwanej Sąd nie dopatrzył się uchybień w jego działaniach. Brak jest także podstaw do stwierdzenia, aby doszło do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Ma to bowiem miejsce, gdy uchwały prowadzą do niegospodarnego wydatkowania środków wspólnoty mieszkaniowej. Oceny w tym zakresie dokonuje się nie tylko z uwzględnieniem uzasadnienia ekonomicznego, ale także biorąc pod uwagę inne, ważne społecznie względy.

Podsumowując, powódka nie wykazała, aby uchwały z 23 marca 2016 r. nr: 5/2016, 6/2016, 7/2016, 8/2016, 11/2016, 13/2016, 14/2016 oraz 15/2016 były sprzeczne z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały interesy właścicieli bądź interesy powódki. (art. 6 k.c.).

Mając na względzie powyższe Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł mając na uwadze wynik postępowania i zgodnie
z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Zgodnie z zasadą odpowiedzialność za wynika postępowania powódka, jako strona przegrywająca spór, została obciążona kosztami procesu. Wobec powyższego, Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 360 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).

SSO Magdalena Horbacz