

Sygnatura akt XVIII C 377/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 11 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Tomasz Józkowiak

Protokolant: st. prot. sąd. Anita Kubale - Bacha

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2017 r., w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. R. (1) i M. R. (2)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) / ul. (...) w P.

o uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę pozwanej wspólnoty mieszkaniowej z dnia 11 maja 2015 r., nr (...),
2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 577 zł (pięćset siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

/-/ SSO Tomasz Józkowiak

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym do tutejszego sądu w dniu 13 marca 2017 r. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) / ul. (...) w P. powodowie M. R. (1) i M. R. (2) wnieśli o uchylenie w całości uchwały pozwanej wspólnoty mieszkaniowej z dnia 11 maja 2015 r. (nr (...)) w sprawie wyrażenia zgody na naliczanie opłaty w wysokości 50 zł miesięcznie za miejsce postojowe na podwórzu nieruchomości z powodu jej niezgodności z przepisami prawa oraz wobec faktu, iż narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powodów. Powodowie wnieśli również o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W uzasadnieniu powodowie podali, że są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), przy ul. (...) w P. na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej. Dalej podnieśli, że w dniu 11 maja 2015 r. pozwana wspólnota mieszkaniowa podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr 8/2015 w sprawie wyrażenia zgody na naliczanie opłaty w wysokości 50 zł miesięcznie za miejsce postojowe na podwórzu. Powodowie wskazali, że uchwała ta została im doręczona dopiero w dniu 6 lutego 2017 r., a do tego czasu nie mieli wiedzy ani o fakcie podjęcia uchwały, ani o sposobie jej podjęcia, nie brali też udziału w głosowaniu. Zdaniem powodów zaskarżona uchwała jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami prawa z przyczyn zarówno formalnych, jak i merytorycznych. Powodowie podnieśli, że nie byli informowani o głosowaniu przez co zostali pozbawieni możliwości wyrażenia swojej woli i możliwości współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Powodowie zakwestionowali także sposób zbierania głosów nad uchwałą, podnosząc, że zbieranie głosów w trybie indywidualnego zbierania głosów może zostać przeprowadzone jedynie przez zarząd. Dalej, powołując się na niespójności w nazwie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej zakwestionowali ważność uchwały zwracając uwagę, iż nie zostało wykazane, by zaskarżona uchwała została podjęta przez właściwą wspólnotę mieszkaniową. Powodowie zauważyli również, że podwórze, którego dotyczy przedmiotowa uchwała obejmuje działki o nr (...), które nie stanowią części wspólnej nieruchomości, a wspólnota

mieszkaniowa może podejmować uchwały wyłącznie w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnej i nie może podejmować decyzji odnośnie cudzego gruntu. Powodowie zarzucili zaskarżonej uchwale również i to, że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy strony powodowej. Podnieśli, że uchwała jest nieracjonalna i nieuzasadniona ekonomicznie, a podwórze usytuowane jest w obrębie strefy, która jest wolna od opłat za parkowanie. Powodowie wskazali, że nałożenie opłat za parkowanie za cały miesiąc, w sytuacji gdy powodowie nie są w stanie przewidzieć ile dni w danym miesiącu będą przebywać w lokalu i czy w ogóle, powoduje, że w stosunku do osób na stałe przebywających w lokalach położonych na nieruchomości tworzącej wspólnotę mieszkaniową i korzystających na co dzień z parkingu koszty tych opłat są nieproporcjonalnie wyższe. Nadto powodowie podnieśli, że remontując parking wspólnota nie informowała swoich członków, że wyremontowanie parkingu spowoduje konieczność ponoszenia opłat za jego użytkowanie, a takie działanie można uznać za celowo wprowadzające w błąd właścicieli, mające doprowadzić wyłącznie do wyrażenia przez nich zgody na wyremontowanie parkingu. Dalej powodowie podnieśli, że w regulaminie korzystania z miejsc postojowych nie wprowadzono żadnego ograniczenia w liczbie miejsc postojowych przypadających na jednego właściciela, co może prowadzić do sytuacji, że powodowie nie będą mieli prawa do zaparkowania żadnego samochodu przy swojej nieruchomości, a inni właściciele będą mieć przyznane więcej niż jedno miejsce postojowe. Zdaniem powodów prowadzi to do krzywdzenia jednych właścicieli z korzyścią dla innych. (k. 2-6)

W odpowiedzi na pozew z dnia 18 kwietnia 2017 r. pozwana wspólnota mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, łącznie z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Zdaniem pozwanej argumentacja przedstawiona w pozwie nie uzasadnia twierdzenia, aby zaistniała którakolwiek z przesłanek powoływanego przepisu uzasadniająca uchylenie zaskarżonej uchwały. Zdaniem pozwanej zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z prawem, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani nie narusza w jakikolwiek sposób ich interesów. Pozwana podniosła, że powodowie zaskarżyli przedmiotową uchwałę po upływie określonego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali terminu do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, gdyż nawet jeśli przyjąć, że powodowie nie zostali powiadomieni o treści tej uchwały pismem z dnia 12 maja 2015 r., to jak wynika z treści pozwu i załączonych do niego dokumentów, powodowie już w dacie 18 stycznia 2017 r. wiedzieli o przedmiotowej uchwale i od tego dnia należy liczyć termin 6 tygodni na jej zaskarżenie. Dalej pozwana podniosła, że powodowie nie udowodnili, aby przedmiotowa uchwała była niezgodna z przepisami prawa oraz aby naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Wskazała, że w orzecznictwie utrwalone jest stanowisko opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych związanych z głosowaniem nad treścią uchwał oraz że zgodnie z tym poglądem uchybienia formalne mogą być podstawą do uchylenia podjętych uchwał tylko wtedy, jeśli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść uchwał. (k. 35-40)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej właścicielami stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...), przy ul. (...) w P.. Dla tej nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta (...). Do przedmiotowego lokalu mieszkalnego przynależy udział wynoszący 2/100 części we współużytkowaniu wieczystym działki gruntu o obszarze 689 m² oraz współwłasności części wspólnych budynku - nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład budynku posadowionego na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) / ul. (...) w P..

okoliczności bezsporne, a nadto dowód:

- umowa sprzedaży - k. 9-13,
- wydruk ze strony internetowej GUS - k. 19,

- dokumenty zgromadzone w aktach księgi wieczystej PO1P/00119229/2,
- dokumenty zgromadzone w aktach księgi wieczystej PO1P/00077068/8,
- zeznania powoda

W dniu 11 maja 2015 r. pozwana wspólnota mieszkaniowa podjęła w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr 8/2015 w sprawie wyrażenia zgody na naliczanie opłaty w wysokości 50 zł miesięcznie za miejsce postojowe na podwórzu nieruchomości. Wykonanie uchwały zostało powierzone zarządowi. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.

Zgodnie z wprowadzonym jednocześnie Regulaminem korzystania z miejsc postojowych na podwórzu nieruchomości, uprawnionymi do korzystania z miejsc postojowych są osoby, które złożyły stosowny wniosek. Z uwagi na ograniczoną ilość miejsc, miejsca przyznawane są rotacyjnie na rok, a osoby korzystające z miejsc postojowych otrzymają numer miejsca postojowego oraz klucz do blokady po wcześniejszym uiszczeniu opłaty 50 zł (opłata za 1 miesiąc). Brak uiszczenia tej opłaty do końca miesiąca ma, zgodnie z regulaminem, powodować odebranie miejsca postojowego (wymianę zamka blokady).

Z miejsc parkingowych, o jakich mowa w powołanej wyżej uchwale korzystają nie tylko członkowie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, ale też lokatorzy mieszkań komunalnych, które znajdują się w niewyodrębnionych lokalach mieszkalnych.

dowód:

- uchwała nr 8/2015 - k. 16,
- regulamin korzystania z miejsc postojowych - k. 15,
- zeznania świadek E. P.

Nieruchomość na której posadowiony jest budynek pozwanej wspólnoty mieszkaniowej jest własnością Miasta P.. Nieruchomość ta oddana jest pozwanej w użytkowanie wieczyste. Właściciele poszczególnych lokali mieszkalnych posiadają udział w prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości. Również podwórze przed budynkiem mieszkalnym (na którym utworzono parking, którego dotyczy sporna uchwała) jest położone na nieruchomości będącej własnością Miasta P.. Stanowi ono działki oznaczone numerami (...).

W roku 2013, pozwana wspólnota mieszkaniowa wyremontowała to podwórze - utwardziła nawierzchnię, ułożyła kostkę brukową, usystematyzowała miejsca parkingowe oraz zamontowała bramę wjazdową na podwórze.

Właściciele lokali uznali jednak, że samo zamontowanie bramy wjazdowej nie jest wystarczające dla uregulowania sposobu korzystania z miejsc parkingowych i w związku z tym na zebraniu absolutoryjnym odbywającym się wiosną 2015 r. podjęli decyzję o wydzieleniu miejsc parkingowych i ustawieniu specjalnych ograniczników. Powstało 21 miejsc parkingowych, z czego na 19 zamontowano ograniczniki, a 2 miejsca przeznaczono dla osób niepełnosprawnych. Na zamontowanie ograniczników wspólnota mieszkaniowa wydatkowała około 12.000 zł. Zamysł właścicieli lokali był taki, że opłaty uiszczane za parkowanie w pierwszym roku zostaną przeznaczone na pokrycie wydatków w związanych z zamontowaniem ograniczników, a w kolejnych latach będą zasilają fundusz remontowy.

Głosowanie nad uchwałą miało zostać przeprowadzone w drodze indywidualnego zbierania głosów. W związku z powyższym administrator nieruchomości - Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej w P. (MPGM) rozesłał do członków wspólnoty karty do głosowania nad zaskarżoną uchwałą. Następnie członkowie wspólnoty mieszkaniowej wypełnione karty do głosowania albo oddawali dozorczy nieruchomości, albo przynosili do siedziby administratora.

Administrator nieruchomości pozwanej wspólnoty mieszkaniowej całą korespondencję kierowaną do członków tej wspólnoty zawsze wysyła listami zwykłymi.

Informacja o podjęciu zaskarżonej uchwały oraz o jej treści została powodom przekazana dopiero przy piśmie z dnia 18 stycznia 2017 r., nadanym w dniu 20 stycznia 2017 r. i doręczonym powodom w dniu 6 lutego 2017 r.

Pobieranie opłat za parkowanie wspólnota mieszkaniowa rozpoczęła od października 2016 r.

dowód:

- wydruk ze strony geoportalu - k. 20,
- pismo z dnia 18 stycznia 2017 r. - k. 14,
- koperta - k. 17,
- wydruk informacji o przesyłce rejestrowanej - k. 18,
- zeznania świadek E. P.,
- zeznania powoda

Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów, które uznał za wiarygodne.

Za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy sąd uznał zeznania świadka T. C., a to z uwagi na okoliczność, że były one chaotyczne, częściowo niespójne z wiarygodnymi zeznaniami świadka E. P., nieprzekonujące, a z całokształtu tych zeznań wynikało, że świadek nie posiada szczegółowej wiedzy odnośnie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd nie prowadził postępowania dowodowego w szerszym zakresie, albowiem strony się tego nie domagały (por. oświadczenia pełnomocników stron na posiedzeniu w dniu 4 września 2017 r. - k. 77v), a i sąd nie znalazł podstaw, by postępowanie dowodowe uzupełnić z urzędu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, 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 (ust. 1).

Rozważania prawne w niniejszej sprawie należy rozpocząć od oceny czy powodowie dochowali przewidzianego w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali terminu do zaskarżenia przedmiotowej uchwały. Strona pozwana podnosiła, że powodowie spóźnili się z wniesieniem pozwu. W myśl art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W ocenie sądu pozew został złożony do sądu w terminie. Strona pozwana nie wykazała, aby doręczyła powodom sporną uchwałę czy też zawiadomiła powodów o jej treści wcześniej niż w dniu 6 lutego 2017 r., jak to zadeklarowali powodowie. To na pozwanej spoczywał zaś ciężar wykazania tej okoliczności. W ocenie sądu zeznania świadka E. P., która utrzymywała, że informacja o treści tej uchwały została powodom, tak jak i innym członkom wspólnoty mieszkaniowej, przesłana bezpośrednio po ustaleniu wyniku głosowania nad uchwałą, były niewystarczające do przyjęcia tej okoliczności za udowodnioną. Pozwana nie przedstawiła w szczególności żadnego potwierdzenia doręczenia takiego zawiadomienia. Zważywszy na podkreślany przez świadka fakt, że pozwana wspólnota mieszkaniowa jest dużą wspólnotą (składa się z kilkudziesięciu członków) oraz że wszelka korespondencja

jest wysyłana członkom tej wspólnoty mieszkaniowej listem zwykłym, a nie poleconym, w ocenie sądu mogło się zdarzyć, że administrator po prostu przeoczył, że nie skierował do powodów odpowiedniej informacji. Przede wszystkim jednak wskazać ponownie należy, że to na pozwanej spoczywał obowiązek wykazania, że zawiadomiła powodów o podjęciu zaskarżonej uchwały i jej treści. Pozwana nie udowodniła, by dokonała takiego zawiadomienia przed doręczeniem powodom pisma z dnia 18 stycznia 2017 r. (nadanego w dniu 20 stycznia 2017 r.), a w konsekwencji uznać należało, że skoro przedmiotowe pismo dotarło do powodów w dniu 6 lutego 2017 r., pozew w niniejszej sprawie został złożony do sądu przed upływem ustawowego terminu do zaskarżenia uchwały. Dodatkowo wskazać należy, że z zeznań świadek E. P. (administratora nieruchomości) wynikało, że korespondencja dla powodów wysyłana jest na adres: (...) (...), K., podczas gdy prawidłowy adres powodów do korespondencji to: (...) (...), K.. Z uwagi na powyższe sąd uznał, że powodowie dowiedzieli się o treści przedmiotowej uchwały dopiero w dniu 6 lutego 2017 r. (tak, jak zadeklarowali) i tym samym pozew został wniesiony do sądu z zachowaniem terminu przewidzianego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Przechodząc natomiast do oceny zaskarżonej uchwały należy w pierwszej kolejności zwrócić uwagę, że nie uzasadniała uwzględnienia żądania pozwu rozbieżność między oznaczeniem wspólnoty mieszkaniowej w zaskarżonej uchwale a tym wynikającym z adnotacji na stronie Głównego Urzędu Statystycznego. Rozbieżność ta, jak ustalono w toku postępowania, wynikała z omyłki redakcyjnej. Samo zaś zaskarżenie przez powodów przedmiotowej uchwały potwierdza, że i oni sami traktują ją jako uchwałę wspólnoty mieszkaniowej, której są członkami.

Zaskarżona uchwała podlegała jednak uchyleniu jako sprzeczna z prawem - uchwała reguluje bowiem kwestię korzystania z nieruchomości, która nie jest własnością pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, a zatem nie jest nieruchomością wspólną. Nadto nie zostały również spełnione przesłanki do pobierania opłat za korzystanie z miejsc postojowych.

W orzecznictwie przyjmuje się, że uchwała członków wspólnoty mieszkaniowej w przedmiocie planu gospodarczego i wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nie mogą obejmować planowania kosztów miejsc postojowych i parkingowych znajdujących się na sąsiednich nieruchomościach oraz opłat z tego tytułu, bowiem tego rodzaju koszty nie pozostają w związku z nieruchomością wspólną, lecz dotyczą zobowiązań osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych i parkingowych, co rzecz jasna wykracza poza zakres normatywny nieruchomości wspólnej i wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu art. 3 ust. 2 i art. 6 zd. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2016 r., I CSK 791/15).

Z art. 1 ust. 1, art. 14, art. 17-18, art. 22 i art. 25 ustawy o własności lokali należy wyprowadzić wniosek, że wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową o zdolności prawnej limitowanej przez przepisy ustawy o własności lokali i ograniczonej do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. W związku z tym wspólnota mieszkaniowa może posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali, w skład którego mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Zobowiązania nieruchomości wspólnej to zobowiązania wynikające z jej normalnego funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu, jak też czynności zakres ten przekraczające, w szczególności wymienione w art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Związek gospodarczy nie może jednak wykraczać poza granice nieruchomości wspólnej w tym znaczeniu, że odnosić się będzie do innych nieruchomości, choćby sąsiednich. Gospodarowanie tymi nieruchomościami nie mieści się w zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r., V CSK 143/08). Należy zauważyć, że pozwana wspólnota mieszkaniowa nie powstała na bazie nieruchomości na której obecnie utworzyła sporny parking, lecz ukształtowała się tylko w ramach tzw. nieruchomości budynkowej. Wynika to choćby z analizy akt ksiąg wieczystych, z których w toku niniejszego postępowania sąd przeprowadził dowód. W trakcie przesłuchania na rozprawie świadek E. P. oznaczyła na wydruku znajdującym się na k. 20 akt granice podwórza nieruchomości, na którym pobudowano parking. Wynika z niego, że parking ten znajduje się na działkach oznaczonych numerami (...), które - co wynika z akt powołanych ksiąg wieczystych - nie stanowią przedmiotu użytkowania wieczystego właścicieli lokali. Nieruchomość, na której utworzono parking, którego dotyczy zaskarżona uchwała, nie jest też przedmiotem ich współwłasności. Okoliczność ta była niesporna między stronami. Jednocześnie pozwana wspólnota

mieszkaniowa nie wykazała, by dysponowała tytułem prawnym do korzystania z tej nieruchomości. Świadek E. P. w trakcie swoich zeznań powoływała się wprawdzie na okoliczność, że pozwana wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do korzystania z tej nieruchomości najprawdopodobniej jako użytkownik wieczysty, tym niemniej okoliczność ta nie została potwierdzona jakimkolwiek dokumentem, zaś zeznania świadka w tym względzie nie były przekonujące (świadek nie była nawet do końca przekonana co do tego, jakim tytułem prawnym w stosunku do nieruchomości na której urządzono parking dysponuje pozwana). Jako że wspólnota mieszkaniowa może posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali, w skład którego mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, a gospodarowanie nieruchomościami na których nie ukonstytuowała się wspólnota i do których wspólnota nie ma żadnych praw nie mieści się w zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, to tym samym pozwana nie mogła podjąć uchwały dotyczącej opłat za korzystanie z parkingu, do którego pozwanej wspólnocie mieszkaniowej nie przysługują żadne prawa. Wspólnota mieszkaniowa w drodze uchwały nie może regulować kwestii korzystania z nieruchomości, która nie jest własnością wspólnoty mieszkaniowej i tym samym nie jest nieruchomością wspólną. Zaskarżona uchwała musiała zostać uchylona, gdyż koszty korzystania z parkingu utworzonego na nieruchomości Miasta P. nie pozostają w związku z nieruchomością wspólną, a regulowanie opłat i sposobu korzystania z tego parkingu wykracza poza zakres normatywny nieruchomości wspólnej i wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu art. 3 ust. 2 i art. 6 zd. 1 ustawy o własności lokali.

Dalej sąd zauważa, że nie sposób jest odmówić racji powodom, że zaskarżona uchwała narusza interesy powodów. Należy zwrócić uwagę, że na kilka lat przed podjęciem zaskarżonej uchwały, w wykonaniu innej uchwały pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, wykonano prace polegające na pobudowaniu na nieruchomości nie będącej nieruchomością wspólną parkingu. Prace to zostały przeprowadzone na koszt właścicieli lokali wchodzących w skład pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Wprowadzanie w chwili obecnej dodatkowych opłat za korzystanie z tego parkingu bez wątplenia narusza interes właścicieli lokali (w tym powodów), którzy byli utrzymywani w przekonaniu, że przedmiotowa inwestycja służyć będzie wszystkim mieszkańcom. Na skutek zaskarżonej uchwały i regulaminu przyjętego w związku z jej podjęciem wprowadzono de facto ograniczenia w korzystaniu z parkingu. Inwestycja przeprowadzona na koszt wszystkich właścicieli lokali służy aktualnie do użytku wyłącznie grupie osób, które zostaną wskazane przez zarząd i poniosą przewidzianą uchwałą opłatę.

Niezależnie od powyższego sąd zauważa, że strona pozwana - pomimo zobowiązania zawartego w piśmie z dnia 10 maja 2017 r. (na zarządzenie z dnia 28 kwietnia 2017 r.) - nie złożyła pełnej dokumentacji dotyczącej głosowania nad zaskarżoną uchwałą, w szczególności oddanych przez właścicieli lokali kart do głosowania. Nie pozwalało to na zweryfikowanie przez sąd procesu głosowania (wobec zarzutów formułowanych przez powodów), co również stanowiło podstawę do uchylenia zaskarżonej uchwały.

To mając na uwadze, na podstawie powołanych wyżej przepisów, w punkcie 1. wyroku, sąd uchylił uchwałę pozwanej wspólnoty mieszkaniowej z dnia 11 maja 2015 r., nr (...).

O kosztach procesu, w punkcie 2. wyroku, sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, obciążając nimi w całości pozwaną jako stronę przegrywającą proces.

Na koszty procesu poniesione przez powodów składały się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł i koszty zastępstwa procesowego w kwocie 360 zł, co stanowiło łącznie 577 zł i tę właśnie kwotę sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów.

Zgodnie z § 20 powołanego wyżej rozporządzenia, wysokość stawek minimalnych w sprawach nieokreślonych w rozporządzeniu ustala się, przyjmując za podstawę stawkę w sprawach o najbardziej zbliżonym rodzaju. Ponieważ rozporządzenie nie przewiduje odrębnej stawki w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej sąd uznał, że zasadnym jest przyjęcie, iż w takim przypadku stawka ta wynosi tyle, co w sprawie o uchylenie uchwały organu spółdzielni, tj. 360 zł.

/-/ SSO Tomasz Józkiak