

Sygn. akt I C 1009/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Marta Szerel
Protokolant:	Łukasz Zaleski

po rozpoznaniu w dniu 1 lipca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. T.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 1009/12

UZASADNIENIE

W dniu 27 sierpnia 2013 r. D. T., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika (pełnomocnictwo k. 12), wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. pozew o uchylenie uchwał nr 7/2012, nr 8/2012 oraz nr 9/2012 z dnia 4 lipca 2012 r., przyjętych w dniu 16 lipca 2012 r. Powódka wniosła jednocześnie o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał do czasu zakończenia postępowania sądowego oraz o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pozew k. 5 – 11).

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż na zebraniu właścicieli należących do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 4 lipca 2012 r. przedstawiono nową treść uchwały nr 9/2012, która diametralnie różniła się od projektu w/w uchwały, otrzymanego przez powódkę przy zawiadomieniu o zebraniu właścicieli. Uchwała nr 9/2012 została przyjęta w zmienionej formie. Powódka podniosła, iż Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, mimo jej wielokrotnych monitów i wezwań, nie doręczył powódce treści uchwał podjętych w dniu 4 lipca 2012 r. Powódka wskazała, że Zarząd Wspólnoty ograniczył się jedynie do doręczenia jej krótkiej notatki ze wskazaniem numerów uchwał przyjętych w dniu 4 lipca 2012 r., nie spełniając tym samym wymogów określonych w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Powódka zaznaczyła również, iż w jej ocenie niezrozumiałe jest udzielenie zarządowi pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej pełnomocnictw do podjęcia działań związanych ze skierowaniem do Sądu roszczeń cywilnoprawnych w stosunku do dewelopera PPHU (...) sp.j. Powódka stwierdziła bowiem, że znajdujące się w budynku przy ul. (...) lokale oraz cały budynek objęte są rękojmą, a występujące w lokalach oraz w częściach wspólnych nieruchomości wady są na bieżąco usuwane przez dewelopera. W ocenie powódki, w kontekście

dotychczasowej współpracy z deweloperem, występowanie z roszczeniami cywilnoprawnymi przeciwko deweloperowi jest przedwczesne, jak również spowoduje obowiązek poniesienia niepotrzebnych kosztów przez właścicieli lokali.

W dniu 29 października 2012 r. strona pozwana złożyła odpowiedź na pozew wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych (odpowiedź na pozew – data stempla pocztowego k. 128).

Strona pozwana podniosła, iż powódka była prawidłowo powiadomiona o dacie zebrania właścicieli lokali w dniu 4 lipca 2012 r. oraz, że na wspomnianym zebraniu była reprezentowana przez pełnomocnika w osobie R. B. (1), będącego dyrektorem dewelopera PPHU (...) sp.j. Strona pozwana wskazała również, że powódka mija się z prawdą twierdząc, iż występowała do zarządu Wspólnoty o przekazanie jej treści uchwał z dnia 4 lipca 2012 r., bowiem jej monity dotyczyły protokołu z zebrania właścicieli lokali. Strona pozwana przyznała, iż na zabranium właścicieli lokali w dniu 4 lipca 2012 r. głosowano nad zmienioną – w stosunku do pierwotnego projektu – treścią uchwały nr 9/2012, jednak zmiany te zostały odczytane przez przewodniczącego zebrania i przekazane każdemu mieszkańcowi, w tym także pełnomocnikowi powódki. Ponadto pozwana Wspólnota mieszkaniowa zaznaczyła, iż zarząd w trakcie zbierania głosów dysponował uchwałami i właściciele lokali biorący udział w głosowaniu mogli zapoznać się ze zmienioną treścią uchwały nr 9/2012. Strona pozwana podkreśliła również, iż pomiędzy nią a deweloperem PPHU (...) sp.j. istnieje spór wynikający z tego, iż deweloper nie chce usuwać praktycznie żadnych usterek, które wystąpiły na nieruchomości wspólnej. Jak zaznaczyła strona pozwana, usterek tych jest dużo (np. odpadanie tynku na dużej powierzchni budynku, nieprawidłowe zamykanie się drzwi wejściowych do klatek schodowych czy też pękające ściany na częściach wspólnych budynku) i są one poważne, przez co znacząco utrudniają one właścicielom lokali korzystanie z nieruchomości wspólnej oraz mieszkań będących ich własnością.

Postanowieniem z dnia 9 października 2012 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie wstrzymał wykonanie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr 7/2012, nr 8/2012 oraz nr 9/2012 z dnia 4 lipca 2012 r., przyjętych w dniu 16 lipca 2012 r. – do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie niniejszej (postanowienie k. 35 – 37). Strona pozwana złożyła zażalenie na w/w postanowienie (k. 41 – 46). Postanowieniem z dnia 11 marca 2013 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że oddalił wniosek powódki o udzielenie zabezpieczenia (k. 164 – 168).

Na rozprawie w dniu 15 lipca 2013 r. strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska (protokół k. 178 – 180).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

D. T. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. jako współwłaściciel lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ul. (...), w budynku nr (...). Udział powódki w nieruchomości wspólnej wynosi (...) (dowód: wydruki z Księgi Wieczystej nr (...) k 15 – 18 oraz okoliczności bezsporne).

Uchwałą nr 2/2011 z dnia 13 grudnia 2011 r. właściciele lokali nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) powołali Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz powierzyli mu prawo kierowania sprawami Wspólnoty, na zewnątrz jak i wobec członków wspólnoty (dowód: uchwała nr 2/2011 k. 82).

W dniu 21 lipca 2011 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. W. udzielił PPHU (...) sp.j. (deweloperowi, który zbudował budynek przy ul. (...)) pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w W. przy ul. (...) oraz zobowiązał w/w spółkę do wykonania do 31 grudnia 2012 r. wszystkich robót budowlanych związanych z obiektem (dowód: decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego k. 115 oraz okoliczności bezsporne).

W okresie poprzedzającym wydanie zaskarżonych uchwał, jak również po ich przyjęciu, Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej kierował do dewelopera PPHU (...) sp.j. pisma, w których informował o licznych usterekach występujących na nieruchomości wspólnej oraz domagał się usunięcia wspomnianych usterek. Strona pozwana przedstawiła również wykaz usterek i wad konstrukcyjnych występujących w budynku należącym do Wspólnoty,

takich jak np. pękające płytki na klatkach schodowych, wykruszająca się podłoga w garażu, wadliwie wykonane drzwi wejściowe oraz drzwi na klatkach schodowych, nierówne, zbyt wysokie stopnie, a także pozapadana kostka brukowa i spękane ściany budynku (dowód: korespondencja strony pozwanej do PPHU (...) sp.j., wykaz usterek k. 93 – 96).

W dniu 4 lipca 2012 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali położonych w budynku przy ul. (...) w W.. Na zebraniu powódka nie była obecna osobiście, reprezentował ją pełnomocnik R. B. (1), będący jednocześnie prezesem PPHU (...) sp.j. Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w zawiadomieniu z dnia 25 czerwca 2012 r. poinformował właścicieli lokali o dacie i miejscu zebrania oraz porządku obrad. Powódka otrzymała powyższą informację za pośrednictwem poczty e-mail. Do powyższego zawiadomienia Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej dołączył również projekty uchwał nr 7/2012, nr 8/2012 oraz nr 9/2012, które miały zostać poddane pod głosowanie w dniu 4 lipca 2012 r. Ponadto powódka wystąpiła do Zarządu pozwanej Wspólnoty o przekazanie jej protokołu z w/w zebrania. Strona pozwana poinformowała powódkę, iż może ona odebrać protokół na zebraniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 2 sierpnia 2012 r. (dowody: wzór zawiadomienia o zebraniu właścicieli k. 19 – 20, projekty uchwał nr 7/2012, nr 8/2012 oraz nr 9/2012 k. 21 – 26, lista osób które otrzymały dokumenty na zebranie k. 87 – 88, pełnomocnictwo udzielone przez powódkę R. B. (2) k. 27, protokół z zebrania z dnia 4 lipca 2012 r. k. 108, korespondencja mailowa pomiędzy stronami k. 67 – 69 oraz okoliczności bezsporne).

Na zebraniu w dniu 4 lipca 2012 r. poddano pod głosowanie trzy uchwały nr 7/2012, nr 8/2012 oraz nr 9/2012. Uchwały zostały przyjęte w dniu 16 lipca 2012 r. większością głosów liczoną według wielkości udziałów, w trybie mieszanym, część właścicieli głosowała na zebraniu w dniu 4 lipca, natomiast pozostali właściciele, nieobecni na w/w zebraniu, głosowali w trybie indywidualnego zbierania głosów. Na zebraniu, przed głosowaniem, przedstawiono uczestnikom zebrania zmienioną – w stosunku do projektu przesłanego wcześniej właścicielom lokali – treść uchwały nr 9/2012. Zmiany zostały odczytane przez Przewodniczącego zebrania, wydrukowane i przekazane każdemu właścicielowi na zebraniu, w tym także pełnomocnikowi powódki. Uchwały nr 7/2012 oraz nr 8/2012 zostały przyjęte bez zmian w stosunku do projektów przedstawionych właścicielom lokali. Pełnomocnik powódki R. B. (1) przed podjęciem wspomnianych uchwał złożył wniosek formalny o odłożenie podjęcia uchwał do czasu przeprowadzenia kolejnych rozmów pomiędzy deweloperem a wspólnotą. R. B. (1) przedstawił również obietnicę naprawy drogi wewnętrznej przy budynku należącym do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Wniosek formalny pełnomocnika powódki został poddany pod głosowanie, nie uzyskał jednak poparcia większości właścicieli lokali obecnych na zebraniu (dowody: projekty uchwał nr 7/2012, nr 8/2012 oraz nr 9/2012 k. 21, – 26, uchwała nr 7/2012 k. 116 – 119, uchwała nr 8/2012 k. 120 – 123 oraz uchwała nr 9/2012 k. 124 – 127, protokół z zebrania z dnia 4 lipca 2012 r. k. 108 – 111, lista osób obecnych na zebraniu k. 90 – 92).

Na mocy uchwały nr 7/2012 pozwana Wspólnota Mieszkaniowa upoważniła Zarząd Wspólnoty oraz udzieliła Zarządowi pełnomocnictwa do dochodzenia od PPHU (...) sp.j. roszczeń cywilnoprawnych z tytułu wad fizycznych w częściach wspólnych nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Na mocy tej uchwały upoważniono również Zarząd Wspólnoty do wyboru i podpisania umowy z kancelarią prawną, która będzie reprezentowała pozwaną wspólnotę w rozmowach z deweloperem. W myśl zaskarżonej uchwały nr 8/2012 właściciele lokali upoważnili Zarząd Wspólnoty do zawierania z członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej umów cesji roszczeń cywilnoprawnych przysługujących członkom Wspólnoty w stosunku do PPHU (...) sp.j. Zgodnie z § 1 ust 1 uchwały nr 9/2012 członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej(...), którzy do dnia 30 września 2012 r. podpiszą z pozwaną Wspólnotą w/w umowę cesji roszczeń cywilnoprawnych, pokryją koszty postępowania sądowego przeciwko PPHU (...) sp.j. W myśl § 1 ust 2 przedmiotowej uchwały w celu sfinansowania kosztów postępowania sądowego zostanie utworzony „fundusz celowy na pokrycie kosztów postępowania sądowego przeciwko PPHU (...) sp.j.” Zgodnie z dyspozycją § 2 ust. 1 uchwały nr 9/2012 członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) zobowiązują się do pokrycia kosztów usunięcia wad fizycznych w częściach wspólnych nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), każdy proporcjonalnie do wielkości swoich udziałów. Z kolei § 2 ust. 3 uchwały nr 9/2012 stanowi, iż członkowie wspólnoty tworzą „fundusz celowy na pokrycie kosztów usunięcia wad fizycznych w częściach wspólnych nieruchomości położonej w W. przy ul. (...)” (dowody: uchwała nr 7/2012 k. 116 – 119, uchwała nr 8/2012 k. 120 – 123 oraz uchwała nr 9/2012 k. 124 – 127).

W dniu 19 lipca 2012 r. Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przekazał właścicielom lokali informację o podjęciu zaskarżonych uchwał, zawierającą wyniki głosowania oraz wskazującą, jakich zagadnień dotyczyły podjęte uchwały (dowód: wzór zawiadomienia o podjętych uchwałach k. 83 – 84).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów, złożonych przez strony do akt przy pozwie, odpowiedzi na pozew i zażaleniu pozwanego z dnia 22 października 2012 r., a także okoliczności bezspornych. Treść złożonych dokumentów była pomiędzy stronami bezsprzeczna, w szczególności – w zakresie istotnej treści zaskarżonych uchwał.

Sąd oddalił wnioski dowodowe powódki o przesłuchanie świadka R. B. (1) oraz przesłuchanie stron na okoliczność przebiegu zebrania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 4 lipca 2012 r., podjęcia uchwał o innych treściach niż zaproponowane w przekazanych powódce projektach oraz naruszenia interesów powódki poprzez podjęcie uchwał których zasadność budzi istotne wątpliwości.

W ocenie Sądu dowody w postaci dokumentów zgromadzonych w toku postępowania były wystarczające do rozpoznania powództwa. Przebieg zebrania nie był istotny dla rozstrzygnięcia sprawy; poza tym wynikał z protokołu zebrania, który nie był podważany. Pozwany nie kwestionował również, iż głosowanie odbyło się nad zmienioną – w stosunku do pierwotnej – treścią jednej uchwały. Dopuszczenie przez Sąd wspomnianych dowodów przedłużyłoby jedynie toczące się postępowanie oraz zwiększyłoby koszty z nim związane, co nie leżało w interesie żadnej ze stron.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powódki o uchylenie uchwał nr 7/2012, nr 8/2012 oraz nr 9/2012 przyjętych w dniu 16 lipca 2012 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) z siedzibą w W. nie zasługuje na uwzględnienie.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd w pierwszej kolejności stwierdził, iż pozew został wniesiony w terminie ustawowym, zgodnie z art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Powódka otrzymała bowiem informację o podjęciu zaskarżonych uchwał w dniu 19 lipca 2012 r. Powództwo zostało natomiast wniesione w dniu 27 sierpnia 2012 r.

W myśl art. 25 ust. 1 powołanej ustawy, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę podjętą przez właścicieli lokali do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Jak wskazuje doktryna, niezgodność z prawem zaskarżonej w trybie powyższego przepisu uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Przy czym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2003, s. 759).

W niniejszej sprawie powódka podnosiła, iż strona pozwana utrudniała powódce dostęp do treści podjętych uchwał, jak również wprowadzała do projektów uchwał zmiany bezpośrednio przed głosowaniem.

W ocenie Sądu wymogi formalne, potrzebne do podjęcia uchwały przez wspólnotę mieszkaniową, określone w ustawie o własności lokali, zostały spełnione przez stronę pozwaną przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał.

Okolicznością bezsporną pozostaje fakt, iż na zebraniu właścicieli lokali położonych w budynku przy ul. (...) w W. w dniu 4 lipca 2012 r., przedstawiono uczestnikom zebrania zmienioną treść uchwały nr 9/2012, różniącą się od projektu przesłanego wcześniej właścicielom lokali. Zmiany zostały odczytane przez Przewodniczącego zebrania, wydrukowane i przekazane każdemu właścicielowi na zebraniu, w tym pełnomocnikowi powódki. Właściciele lokali, mając możliwość zapoznania się ze zmienioną treścią uchwały nr 9/2012, przyjęli ostatecznie przedmiotową uchwałę w formie przedstawionej na zebraniu. W takiej formie była ona też poddana pod głosowanie w trybie indywidualnego

zbierania głosów. Uchwały nr 7/2012 oraz nr 8/2012 były głosowane i zostały przyjęte bez zmian w stosunku do projektów przedstawionych właścicielom lokali.

W tym miejscu należy stwierdzić, iż właściciele lokali nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania, w związku z czym mogą podejmować uchwały, które wykraczają poza te projekty lub zmieniać je. Analogiczne stanowisko wyraził Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 7 lutego 2013 r. (sygn. I ACa 1203/12).

Podkreślić należy również, iż powódka nie wykazała w żaden sposób, by strona pozwana utrudniała jej lub innym członkom wspólnoty dostęp do treści zaskarżonych uchwał. Wszyscy właściciele lokali otrzymali od Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej informację o podjęciu zaskarżonych uchwał, zawierającą wyniki głosowania oraz wskazującą jakich zagadnień dotyczyły podjęte uchwały. Ponadto powódka była na zebraniu w dniu 4 lipca 2012 r. reprezentowana przez pełnomocnika, który miał możliwość zapoznania się z treścią wszystkich zaskarżonych uchwał. Należy również zaznaczyć, iż powódka nie przedstawiła żadnych dowodów, które wskazywałyby, iż występowała ona do Zarządu Wspólnoty o przedstawienie jej treści zaskarżonych uchwał. Powódka żądała jedynie, by strona pozwana przedstawiła jej protokół z zebrania właścicieli lokali, które odbyło się w dniu 4 lipca 2012 r., na które to żądanie strona pozwana odpowiedziała pozytywnie.

Powódka wnosząc o uchylenie zaskarżonych uchwał podniosła także, iż wspomniane uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i budzą istotne wątpliwości pod względem celowości, gospodarności i rzetelności, a podejmowanie ewentualnych czynności sądowych jest przedwczesne.

Analizując treść zaskarżonych uchwał oraz mając na uwadze całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie Sąd doszedł do przekonania, iż powyższe zarzuty formułowane przez stronę powodową są bezzasadne. W ocenie Sądu, pozwana wspólnota mieszkaniowa podejmując zaskarżone uchwały działała w jak najlepiej pojętym interesie wspólnoty oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W toku postępowania ujawniono, iż pomiędzy stroną pozwaną a deweloperem PPHU (...) sp.j. występuje spór wynikający z tego, iż deweloper nie usuwa, lub też usuwa w opieszały sposób usterki, które ujawniają się w budynku przy ul. (...). Potwierdzeniem istnienia wspomnianego sporu oraz problemów z terminowym usuwaniem usterek przez dewelopera są liczne pisma kierowane przez stronę pozwaną do PPHU (...) sp.j., zawierające żądania usunięcia dostrzeżonych usterek. O istnieniu sporu między pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową oraz deweloperem świadczy także to, iż w czasie zebrania właścicieli lokali w 4 lipca 2012 r. R. B. (1), będący prezesem PPHU (...) sp.j., złożył wniosek formalny o odłożenie podjęcia zaskarżonych uchwał do czasu przeprowadzenia kolejnych rozmów pomiędzy deweloperem a wspólnotą oraz przedstawił obietnicę naprawy drogi wewnętrznej przy budynku należącym do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Sytuacja ta wskazuje wyraźnie na to, iż w budynku położnym przy ul. (...) wciąż istnieją usterki, których deweloper nie usunął.

Art. 13 u.w.l. określa obowiązki właścicieli lokali. W ust.1 wskazuje on, iż właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Zdaniem Sądu Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. podejmując zaskarżone uchwały niewątpliwie działała w ochronie wspólnego dobra oraz w ochronie interesów finansowych właścicieli lokali. Uchwały nr 7/2012, nr 8/2012 oraz nr 9/2012 zostały bowiem podjęte w celu dochodzenia roszczeń cywilnoprawnych od dewelopera PPHU (...) sp.j. Uchwała nr 9/2012 zmierza natomiast do usunięcia wad fizycznych w częściach wspólnych nieruchomości. Należy zatem stwierdzić, że jeżeli pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej rzeczywiście przysługują roszczenia przeciwko deweloperowi, co zostało uprawdopodobnione przez stronę pozwaną w toku niniejszego postępowania, to podjęcie wspomnianych uchwał było niejako działaniem, do którego Wspólnota Mieszkaniowa była zobligowana na mocy art. 13 u.w.l. Wydaje się również zasadnym podjęcie decyzji o usunięciu wad fizycznych w częściach wspólnych

nieruchomości. Wady te utrudniają bowiem właścicielom lokali korzystanie z nieruchomości wspólnej, jak również z ich własnych mieszkań. Ponadto, jeżeli opisane w stanie faktycznym wady fizyczne nieruchomości nie zostaną one usunięte niezwłocznie, to mogą one ulec dalszemu pogłębieniu, w związku z czym ich usunięcie w przyszłości będzie bardziej kosztowne dla członków Wspólnoty Mieszkaniowej.

Należy zaznaczyć, iż art. 14 u.w.l. stanowi, iż na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Rodzaje kosztów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną wskazane w w/w przepisie stanowią jedynie koszty przykładowe, o czym świadczy użycie przez ustawodawcę słowa w szczególności. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14, jeżeli są związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Przyjęcie zaskarżonych uchwał niewątpliwie będzie wiązało się z wydatkami, które pozwana Wspólnota Mieszkaniowa będzie musiała ponieść. Biorąc pod uwagę, że wydatki te są zasadne i stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną, ich poniesienie przez Wspólnotę Mieszkaniową jest konieczne. Należy przy tym zauważyć, iż Wspólnota Mieszkaniowa nie posiada własnych środków finansowych, które mogłaby przeznaczyć na pokrycie kosztów postępowania sądowego oraz kosztów związanych z usunięciem wad fizycznych rzeczy. W skład majątku Wspólnoty Mieszkaniowej wchodzi bowiem przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat, na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej, a także prawa wynikające z zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną umów oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Tym samym Wspólnota Mieszkaniowa (...), chcąc pokryć wydatki wynikające z przyjęcia zaskarżonych uchwał (które są niejako wydatkami dodatkowymi), postanowiła utworzyć 2 fundusze celowe (na pokrycie kosztów postępowania oraz na pokrycie kosztów usunięcia wad fizycznych w częściach wspólnych nieruchomości). Należy zaznaczyć, iż ustawa o własności lokali nie wspomina o funduszach celowych, mimo to w praktyce funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych tego typu fundusze istnieją i ich istnienie nie jest kwestionowane. W ocenie Sądu Wspólnota Mieszkaniowa (...) miała podstawy do utworzenia wspomnianych funduszy celowych. Działanie Wspólnoty nie było w tym zakresie sprzeczne z przepisami ustawy o własności lokali.

Zważywszy na powyższe, stwierdzając, że powództwo jest bezzasadne i nie zasługuje na uwzględnienie, na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji.