

Sygn. akt II C 1381/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2023 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Katarzyna Sałaj- Alechno

Protokolant: Katarzyna Rożek

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2023 roku na rozprawie

sprawy z powództwa H. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał

I. uchyła uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 23 czerwca 2021 roku w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. za rok 2020 i nr (...) z dnia 23 czerwca 2021 roku w sprawie przyjęcia planu finansowego zarządu nieruchomością wspólną na 2021 rok oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz zaliczek na fundusz remontowy;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powódki H. S. kwotę 777 zł (siedemset siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygn. akt II C 1381/21

UZASADNIENIE

W dniu 11 sierpnia 2021 roku H. S. wniosła pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W., w którym zaskarżyła uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.: nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Wspólnoty (...) za rok 2020 oraz nr (...) z dnia 23 czerwca 2021 roku w sprawie przyjęcia planu finansowego zarządu nieruchomością wspólną na 2021 rok oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz zaliczek na fundusz remontowy, domagając się ich uchylenia. Zaskarżonym uchwałąm powódka zarzuciła ich niezgodność z prawem, wskazując, iż regulują one koszty niezwiązane z nieruchomością wspólną, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesu powódki. Zdaniem H. S., na skutek uchwalenia ww. uchwał, jest ona bezprawnie zobowiązana do ponoszenia kosztów związanych z pracami brukarskimi na nieruchomości stanowiącej własność Fundacji im. (...) oraz pokrywania opłat za parkowanie na sąsiedniej nieruchomości przez kilka osób z pozwanej wspólnoty. Ponadto, jak twierdziła powódka, uchwała która zatwierdza sprawozdanie finansowe uwzględniające koszty zakupu i ułożenia kostki brukowej (w pozycji funduszu remontowego) oraz koszty „ wynajmu teren pod miejsce parkingowe ”, jest niezgodna z prawem i zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także narusza interes powódki - gdyby bowiem te koszty nie zostały uwzględnione, to fundusz remontowy nie zamknąłby się kwotą 109.686,44 zł, a strata kwotą 20.213,74 zł. Tym samym uchwała przyjmująca plan finansowy, w związku z błędnym sprawozdaniem finansowym, nakładającym obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania parkingu i kosztów długu za usługi brukarskie na nieruchomości fundacji, również jest niezgodna z prawem i zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością

wspólną, a także narusza interes powódki. H. S. wniosła także o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, z należnymi na mocy art. 98§1⁽¹⁾ kpc odsetkami za opóźnienie. (pozew k. 4-16)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania wraz z należnymi odsetkami ustawowymi, zgodnie z art. 98§1¹ kpc, twierdząc, iż pozew o uchylenie uchwał został wniesiony z uchybieniem terminu. Zdaniem pozwanej, o wyniku głosowania w przedmiocie podjęcia uchwał powódka miała wiedzę już na posiedzeniu obrad w dniu 23 czerwca 2021 roku, gdzie na samym początku spotkania stwierdzono quorum. W ocenie pozwanej, z tą datą należy wiązać powiadomienie powódki o podjęciu uchwały. Gdyby jednak przyjąć, iż o uchwaleniu uchwał powódka została poinformowana 1 lipca 2021 roku, to pozew i tak został wniesiony z uchybieniem terminu, bowiem miało to miejsce 16 sierpnia 2021 roku. Jednocześnie pozwana zaprzeczała, aby domagając się uchylenia uchwał wskazanych w treści pozwu, powódka spełniła wszystkie przesłanki o których mowa w treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. W ocenie pozwanej, celem powódki nie jest samo w sobie uchylenie uchwał, ale uchylenie czynności podjętych przez uprzednio obowiązujący zarząd. Pozwana podnosiła również, iż aby można było orzec uchylenie uchwały, należałoby stwierdzić, że doszło do znacznej dysproporcji pomiędzy ochroną interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego w podjętej uchwale. Zdaniem wspólnoty, pokrycie kosztów parkingu i jego najem znajdują przełożenie w poprawie standardów życia mieszkańców, a jednocześnie nie będą obciążać powódki ponad miarę. (odpowiedź na pozew k. 140-150)

Do zakończenia rozprawy stanowiska stron pozostały bez zmian. (protokół z 11 września 2023r. k. 234)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

H. S. jest właścicielką nieruchomości lokalowej nr 2, położonej w W. przy ul. (...) i członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., sprawującej zarząd nad dwoma budynkami mieszkalnymi, położonymi na działce o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – (...) w W., IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

(dowód :bezsporne, kopia wypisu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowy o podział do korzystania nieruchomości z 20 grudnia 2007r., rep. A nr 5480/07 k. 19-29, odpis zwykły księgi wieczystej k. 30-68)

Na rzecz każdorazowych właścicieli wskazanych nieruchomości ustanowiona została na czas nieoznaczony nieodpłatna służebność gruntowa przejścia, przejazdu oraz przeprowadzenia mediów, tj. wodociągu, kanalizacji, sieci grzewczej, linii elektrycznej, gazowej i telekomunikacyjnej. Nieruchomość obciążona, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – (...) w W., IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...)/ jest drogą i stanowi własność Fundacji im. (...).

(dowód: bezsporne, odpis zwykły księgi wieczystej k. 30-68)

Nieruchomość obciążona wykorzystywana jest przez mieszkańców osiedla, developera oraz służby wodociągowe w celach komunikacyjnych, dojazdu do przepompowni oraz jako droga pożarowa. W tym celu na skraju, patrząc od ulicy (...) utworzone zostało poszerzenie drogi, które wykorzystywane jest przez mieszkańców osiedla jako parking.

(dowód: bezsporne, odpis zwykły księgi wieczystej k. 30-68, fotografie terenu k. 75-76)

W okresie letnim 2019 roku działający w imieniu Fundacji im. (...), Ł. K. zdemontował kostkę brukową, wyłożoną na jej poszerzonym odcinku od ul. (...). Wskutek usunięcia kostki brukowej, mieszkańcy osiedla utracili możliwość parkowania swoich pojazdów na poszerzonym terenie.

(dowód: zeznania świadka P. K. protokół z 9 lutego 2023r. k. 213v.-214v., zeznania powódki i działającego w imieniu pozwanego protokół z 26 maja 2023r. k. 217-219v.)

Dnia 26 marca 2020 roku działający jednoosobowo w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej J. 1-3, A. S. podpisał z Ł. K. porozumienie, na podstawie którego Fundacja im. (...) zobowiązała się do zwrotu kostki brukowej, a Wspólnota

miała z własnych środków wyłożyć kostkę i pokryć koszty parkowania, których wysokość oscyływała na poziomie 500zł brutto miesięcznie. W chwili zawierania porozumienia, o którym mowa powyżej, do podejmowania decyzji w imieniu wspólnoty uprawniony był zarząd w składzie dwuosobowym.

(dowód: wydruk z KRS k. 69-74, porozumienie z 26 marca 2020 roku k. 77, zeznania świadka P. K. protokół z 9 lutego 2023r. k. 213v.-214v.)

Podczas zebrania wspólnoty w dniu 23 czerwca 2021 roku w trybie mieszanym, Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Wspólnoty (...) w W. za rok 2020 oraz uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia planu finansowego zarządu nieruchomością wspólną na 2021 rok oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz zaliczek na fundusz remontowy. Głosowanie w przedmiocie podjęcia uchwał odbyło się podczas zebrania w dniu 23 czerwca 2021 roku oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów, z którego to trybu skorzystało dwóch właścicieli lokali mieszkalnych.

Zgodnie z §1 uchwały nr (...) właściciele lokali zatwierdzili sprawozdanie z zarządu nieruchomością wspólną za rok kalendarzowy 2020, w tym sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku, które zgodnie z załącznikiem nr 1 stanowiło integralną część uchwały i przyjęli ujemny wynik finansowy za rok 2020 w wysokości 20 213,74zł, który planowano pokryć w kolejnych latach. §2 tej uchwały stanowił natomiast, że niewykorzystany w roku 2020 fundusz remontowy w kwocie 109 686,44zł nie podlegał rozliczeniu i został przeznaczony do wykorzystania w latach następnych.

Uchwała nr (...) w §1 zakładała przyjęcie planu finansowego na 2021 rok, zgodnie z załącznikiem nr 1, stanowiącym integralną część uchwały oraz ustalenie, iż wynikające z planu zaliczki, będą obowiązywały do czasu podjęcia uchwały o wysokości nowych zaliczek. Zatwierdzony plan finansowy, w tym wysokość zaliczek na utrzymanie nieruchomości wchodziły w życie od 1 sierpnia 2021 roku (§2 uchwały nr (...)). Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej w §3 uchwały wyrazili jednocześnie zgodę na dokonywanie zmian przez Zarząd Wspólnoty wysokości zaliczek tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz świadczeń indywidualnych właścicieli w przypadku zmian cen przez dostawców mediów i innych usługodawców oraz zmian opłat wynikających z obciążeń publiczno – prawnych. Załącznik nr 1 do uchwały nr (...) w planach dotyczących zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zakładał utrzymanie parkingu w wysokości 6 000,00zł/ 12 miesięcy oraz pokrycie straty z 2020 roku w wysokości 10 000,00 zł / 12 miesięcy (pkt I. 4 oraz pkt I. 8 uchwały).

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku w planie wydatków dotyczących utrzymania części wspólnej prezentowało wydatek w postaci kosztów wynajmu terenu pod miejsca parkingowe w wysokości 6 000,00zł (pkt 10).

(dowód: uchwała nr (...) k. 82, uchwała nr (...) k. 91, załącznik nr 1 k. 92-93, sprawozdanie finansowe I-XII 2020 k. 94)

W dniu 23 czerwca 2021 roku Wspólnota Mieszkaniowa podjęła również uchwałę nr 2/6/2021 w sprawie przyjęcia Regulaminu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. §6 ust. 4 regulaminu stanowił o tym, że bieżący kontakt zarządu z członkami wspólnoty był możliwy w ramach komunikacji elektronicznej. Powiadomienie powódki o podjęciu ww. uchwał miało miejsce w dniu 1 lipca 2021 roku za pośrednictwem wiadomości e-mail.

(dowód: uchwała nr 2/6/2021 k. 83, regulamin k. 84-87, wiadomość e-mail k. 78)

W dniu 11 sierpnia 2021 roku powódka działając za pośrednictwem pełnomocnika w osobie radcy prawnego J. K. wniosła do tut. Sądu pozew, domagając się uchylenia uchwały o nr (...) oraz o nr (...).

(dowód: koperta k. 111, potwierdzenie nadania k. 179, wydruk ze strony poczty polskiej – śledzenie przesyłek k. 180-181)

Rekonstruując stan faktyczny w niniejszej sprawie, Sąd Okręgowy oparł się przede wszystkim na dowodach z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy. Ich autentyczność i rzetelność nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania, zaś Sąd również nie dopatrywał się przyczyn, dla których z urzędu miałyby odmówić przyznania im waloru wiarygodności. Za wiarygodne, a dodatkowo znajdujące oparcie w załączonych do akt sprawy dokumentach, Sąd Okręgowy uznał zeznania świadka P. K. w zakresie korzystania przez członków wspólnoty z parkingu, pełnienia wyłącznie przez A. S. funkcji członka zarządu wspólnoty i co do zawarcia przez niego porozumienia w przedmiocie zakupu kostki brukowej i wyłożenia jej na terenie będącym własnością fundacji na koszt wspólnoty. Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania stron, gdyż co do zasady były one zgodne w zakresie ustaleń stanu faktycznego sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jako zasadne podlegało uwzględnieniu, co skutkowało uchynieniem uchwał z dnia 23 czerwca 2021 roku o nr (...) i o nr (...).

Zgodnie z art. 25 ust. 1 UWL (ustawy o własności lokali dnia 24 czerwca 1994 r.), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo 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 lub mieszanego zbierania głosów. Tut. Sąd stoi na stanowisku, że zaskarżenie przez powódkę uchwały nastąpiło z dochoowaniem 6 – tygodniowego terminu.

Na względzie należało mieć, iż przepisy ustawy o własności lokali nie regulują sposobu doręczania właścicielom lokali zawiadomienia o podjęciu uchwały. Wobec braku regulacji odnoszących się wprost do tego zagadnienia, należy uznać, że doręczenie właścicielowi lokalu powiadomienia o treści uchwały może nastąpić w zasadzie w dowolny sposób, pod warunkiem że zapewnia on rzeczywistą możliwość zapoznania się z jej treścią w terminie przewidzianym do jej zaskarżenia. W szczególności może to nastąpić poprzez pozostawienie uchwał w skrynkach pocztowych właścicieli bądź wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń znajdującej się na terenie nieruchomości wspólnej. Natomiast w stosunku do właścicieli lokali niezamieszkujących w budynku zarządzanym przez wspólnotę, zarząd, w celu usunięcia niepewności co do skuteczności zawiadomienia, powinien posłużyć się listami poleconymi lub przesyłkami kurierskimi skierowanymi na adresy wskazane w prowadzonym spisie właścicieli lokali. Zasady właściwe dla ustalania początku biegu terminu zaskarżenia uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, należy stosować również do uchwał podejmowanych w trybie mieszanym, czyli częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania. Sąd przypomina, że w przypadku trybu mieszanego, do rzeczywistego powzięcia uchwały dochodzi bowiem dopiero wskutek uzyskania odpowiedniej większości głosów podczas indywidualnego zbierania głosów, mającego miejsce z założenia dopiero po zebraniu właścicieli lokali (wyrok Sądu Okręgowego w Łomży z 3 grudnia 2018r., I C 427/28). W niniejszym przypadku podjęcie uchwały nastąpiło w trybie mieszanym, o czym świadczy oddanie przez dwóch właścicieli lokali swoich głosów za pośrednictwem kart do głosowania po zamknięciu zebrania. Z protokołu zebrania wynika, iż „ Dwie karty do głosowania zostały oddane po zamknięciu zebrania w drodze indywidualnego głosowania” – pkt. 6 protokołu. Skoro zatem głosowanie odbyło się w trakcie zebrania i w drodze indywidualnego zbierania głosów, to zastosowano tryb mieszany, a jeśli tak to niezależnie, czy na zabranie członków wspólnoty za uchwałą głosowała większość właścicieli czy mniejszość, wszyscy właściciele lokali powinni zostać powiadomieni o treści uchwały i dla każdego z nich termin do zaskarżenia uchwały biegnie od daty tego powiadomienia. Samo stwierdzenie, iż wiadomym było już na zebraniu, że uchwały zostaną podjęte, bowiem obecne było wymagane quorum i uchwały były przegłosowane podczas zebrania, nie zwalnia wspólnotę od obowiązku powiadomienia właścicieli lokali o treści uchwały. Powiadomienie powódki nastąpiło w dniu 1 lipca 2021 roku w drodze wiadomości e – mail, w sposób zgodny z uchwałą nr 2/6/2021. Skoro powódka informację o podjęciu uchwały otrzymała 1 lipca 2021 roku, a pozew został wniesiony w dniu 11 sierpnia 2021 roku (k. 111 oraz k. 179), to niewątpliwie powódka dochowała 6-tygodniowego terminu.

Powódka występując z żądaniem uchylenia uchwały nr (...) oraz (...) powołała się na niezgodność uchwał z prawem, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie jej interesu. Wywiedzione przez powódkę zarzuty były konsekwencją uregulowania przez podjęte uchwały zobowiązań dotyczących nieruchomości niebędącej własnością wspólnoty.

Poza sporem w niniejszej sprawie był fakt, zgodnie z którym nieruchomość dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – (...) w W., IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), nie jest własnością pozwanej.

Zgodnie z zasadą, wyrażoną w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 roku, III CZP 65/07, wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową o zdolności prawnej, której zakres uprawnień jest limitowany przez przepisy ustawy o własności lokali i tym samym jest ograniczony do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem czy administrowaniem nieruchomością wspólną. Stanowisko to znajduje oparcie w art. 1 ust. 1, art. 14, art. 17, art. 18, art. 22, art. 25 ustawy. Uznać przez to należało, że wspólnota mieszkaniowa może posiadać majątek własny, odrębny od majątków właścicieli lokali, w skład którego mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, tj. te związane z uiszczaniem przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 ustawy) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. W skład majątku wspólnoty mogą również wejść prawa wynikające z umów zawieranych przez wspólnotę w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną, w tym roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku oraz własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a ustawy), ograniczona tylko do nieruchomości potrzebnej w celu zarządzania nieruchomością wspólną, np. odrębna własność lokalu przeznaczonego na siedzibę zarządu wspólnoty. Ustalenie zakresu zdolności prawnej wspólnoty, precyzuje również zobowiązania za które wspólnota powinna odpowiadać. Mowa tu o zobowiązaniach związanych wyłącznie z gospodarowaniem nieruchomością stanowiącą własność wspólnoty. Precyzując zakres zobowiązań dotyczących nieruchomości wspólnej, Sąd wskazuje, iż powinny to być nie tylko zobowiązania wynikające z normalnego jej funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu, takie jak zapłata za dostawę prądu, gazu, wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości, wynagrodzenia zarządu lub zarządcy, ale też czynności zakres ten przekraczające, o których mowa w art. 22 ust. 3 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 w jakikolwiek sposób nie mieści się w zdolności prawnej wspólnoty jako osoby ustawowej. Z cudzej nieruchomości korzystać mogą jedynie członkowie wspólnoty jako właściciele lokali, na rzecz których ustanowiona została służebność drogi koniecznej. Bez znaczenia pozostaje przy tym fakt, że członkowie wspólnoty korzystają z tej nieruchomości, gdyż każdy z nich czyni to na własny rachunek, a nie związku z istnieniem wspólnoty. Tak podejmowane działania nie mogą mieścić się w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnej, bowiem nieruchomość sąsiednia nadal pozostaje nieruchomością cudzą i nie zmieni tego fakt korzystania z niej przez członków wspólnoty. Wspólnota nie ma uprawnień do podejmowania decyzji w zakresie nieruchomości, niebędącej jej własnością, co wskazuje na fakt niezgodności uchwały z prawem.

Niemniej należało zauważyć, iż podjęta uchwała narusza również słuszny interes powódki. Świadczy o tym w szczególności fakt, że w wyniku podjęcia uchwały powódka została zobligowana do ponoszenia kosztów związanych z pracami brukarskimi na nieruchomości stawiającej własność fundacji i pokrywania opłat za parkowanie na tej nieruchomości przez kilku właścicieli lokali. Gdyby koszty w postaci prac brukarskich i wynajmu terenu nie zostały uwzględnione, to fundusz remontowy nie zamknąłby się kwotą 109.686,44 zł, a strata kwotą 20.213,74 zł, powódka miałaby prawo do wyższego funduszu remontowego i nie zostałaby obciążona wydatki z tytułu wynajmu miejsc parkingowych na nieruchomości podmiotu trzeciego, co ma przełożenie na określenie wysokości zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną od 1 sierpnia 2021 roku. Tłumaczenie tego niskimi kosztami za strony powódki i wysoką korzyścią po stronie innych członków wspólnoty jest, w ocenie Sądu, nieuzasadnione. Po pierwsze, wspólnota działa jako ogół właścicieli lokali, stąd winna uwzględniać prawa wszystkich członków w takim samym zakresie, bez premiowania określonych jednostek. Po drugie, zauważyć należy, że tylko niektórzy właściciele lokali nie dysponują wystarczającą dla siebie ilością miejsc parkingowych i korzystają z dodatkowego parkingu. Brakiem odpowiedniej

organizacji życiowej nie można jednak obciążać innych członków wspólnoty i w tym zakresie nakładać na nich obowiązki finansowe. Właściwym byłoby podpisanie przez każdego zainteresowanego w sprawie umowy najmu miejsca parkingowego i ponoszenie z tego tytułu kosztów. Obciążenie wszystkich członków wspólnoty kosztami związanymi z korzystaniem z nieruchomości sąsiedniej przez właścicieli poszczególnych lokali w zakresie korzystania z miejsc parkingowych narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Należy także wskazać, iż w dacie 26 marca 2020 roku, kiedy nastąpiło zawarcie porozumienia między A. S. i Ł. K., zarząd wspólnoty był wieloosobowy, a nadto wspólnota nie podjęła żadnej uchwały zezwalającej zarządowi na taką czynność. Tym samym wskazane porozumienie narusza art. 22 ust. 2 i art. 21 ust. 2 UWL, gdyż obejmuje czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, a wspólnota nie podjęła uchwały wyrażającej zgody na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu oraz nie udzieliła zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy z właścicielem nieruchomości obciążonej.

Biorąc pod rozwagę powyższe okoliczności, sąd okręgowy uchylił uchwałę nr (...) oraz nr (...) na podstawie art. 25 ust. 1 UWL, uznając iż naruszają ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i słuszny interes powódki, o czym powyżej. Nadto, wskazane uchwały naruszają art. 6 w zw. z art. 3 ust. 2 UWL, albowiem wspólnota mieszkaniowa jest powołana do zarządzania nieruchomością wspólną, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a w skład nieruchomości wspólnej nie wchodzi nieruchomości sąsiednie. Nie mogą być zatem regulowane uchwałą wspólnoty mieszkaniowej koszty związane z korzystaniem z nieruchomości sąsiednich przez właścicieli poszczególnych lokali z miejsc parkingowych. Nieprawidłowe przyjęcie poszczególnych stawek na poczet określenia zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną od 1 sierpnia 2021r. nakazywało uchylenie zaskarżonych uchwał w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, zasądzając od strony pozwanej na rzecz powódki poniesione przez nią koszty postępowania, stanowiące uiszczoną opłatę od pozwu (400 zł), wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika (360 zł) – zgodnie z § 8 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 20 ustawy z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych i uiszczoną opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 zł)

ZARZĄDZENIE

(...)