

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Małgorzata Wąchała**

po rozpoznaniu w dniu 22.10.2013 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) we W.**

o uchylenie uchwały

**I.** oddała powództwo;

**II.** zasądza od powódki na rzecz pozwanej **197 zł** kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Gmina W. wniosła o uchylenie w całości uchwały nr (...) z dnia 19.03.2013 r. podjętej przez właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ul. (...) we W..

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w budynku przy ul. (...) znajduje się 15 lokali mieszkalnych, z czego powód jest właścicielem dwóch lokali. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła na zebraniu w dniu 19.03.2013 r. uchwałę nr (...) w sprawie przekazania pożytków wspólnoty na fundusz remontowy. Zgodnie z zaskarżoną uchwałą przychody uzyskane przez wspólnotę z pożytków będą przekazywane na fundusz remontowy, który wykorzystany będzie na remonty części wspólnych nieruchomości. Regulacja ta jest sprzeczna z art. 12 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali. Wspólnota nie jest upoważniona do dysponowania środkami finansowymi właścicieli, jak również do zmiany ich przeznaczenia. Zaskarżona uchwała wkroczyła w prawo własności właścicieli lokali, do których te środki należą. Nadpłata dokonana przez właściciela lokalu stanowi jego własność i jedynie on jest uprawniony do decydowania o jej przeznaczeniu. Rozliczenie przychodów z nieruchomości winno odbywać się zgodnie z art. 29 uwl. Tworzenie funduszu na pokrycie kosztów, o których mowa w art. 13 ust. 2 uwl nie jest obowiązkowe. Środki zgromadzone na takim funduszu stanowią własność poszczególnych właścicieli, jednak mogą zostać przekazane na zbędne remonty czy też inwestycje bez możliwości kontroli ze strony właścicieli lokali. Niezasadne i niezgodne z prawem jest nałożenie na właścicieli lokali obowiązku pokrywania kosztów bliżej nieokreślonych robót budowlanych w postaci remontu. Brak jest podstaw do tworzenia funduszu remontowo-inwestycyjnego, Remontem należy określić wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiącego bieżącej konserwacji. Uchwała winna zawierać

postanowienia co do sposobu finansowania remontów. Zaskarżona uchwała nie precyzuje podmiotu zobowiązanego do zapłaty podatku dochodowego i środków na jego sfinansowanie.

Na rozprawie w dniu 22.10.2013 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu.

Pozwana podniosła, że w orzecznictwie sądowym prezentowany jest pogląd, iż wspólnota mieszkaniowa może gromadzić fundusze w sposób wskazanych w uchwale.

***Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.***

We Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W. przedmiotem zebrania w dniu 19.03.2013 r, oraz indywidualnego zbierania głosów było przyjęcie uchwały nr (...) o treści „Przychody uzyskane przez wspólnotę z pożytków będą przekazywane na fundusz remontowy, który wykorzystany będzie na remonty części wspólnych nieruchomości.”

Według protokołu głosowania za uchwałą oddali głosy:

- K. B. – lokal nr (...) – udział 6, 30,
  - P. K. – lokal nr (...) – udział 9, 09,
  - L. K. – lokal nr (...) – udział 6, 19,
  - I. Ż. – lokal nr (...) – udział 3, 20,
  - F. Y. – lokal nr (...) – udział 6, 34,
  - K. Ł. – lokal nr (...) – udział 8, 74,
  - Z. W. – lokal nr (...) – udział 4, 78,
  - osoba powołująca się na upoważnienie M. D. (podpis nieczytelny) – lokal nr (...) – udział 8, 99,
- zaś przeciwko uchwale pełnomocnik Gminy W. W. K. – udział 12, 72.

/ dowód: uchwała nr (...) /

***Sąd zważył, co następuje.***

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powódka nie wykazała swojej legitymacji do zaskarżenia uchwały, tj. nie wykazała, iż jest właścicielem choćby jednego z lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) we W.. Pomimo nałożenia na reprezentującego Gminę zawodowego pełnomocnika zobowiązania do złożenia odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej oraz odpisów ksiąg wieczystych prowadzonych dla wyodrębnionych z nieruchomości macierzystej lokali, dokumenty te nie zostały sądowi przedłożone.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości prowadzi się księgi wieczyste. Każda osoba fizyczna lub prawna, która chce potwierdzić przysługujące jej prawo własności do nieruchomości gruntowej, budynkowej czy lokalowej, winna posługiwać się w tym celu odpisem

księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości przez właściwy sąd rejonowy, który to odpis wskazywałby na wpis tej osoby w dziale II księgi wieczystej jako właściciela nieruchomości. O ile wpis jeszcze nie nastąpił, ale zaszło już zdarzenie powodujące nabycie własności nieruchomości w ramach następstwa prawnego ogólnego bądź szczególnego po osobie wpisanej w charakterze właściciela, można dopuścić posłużenie się odpisem wskazującym na wpis poprzednika prawnego i jednocześnie dokumentem urzędowym lub dokumentem prywatnym w formie pisemnej z podpisem poświadczonym (art. 31 ukwh) wskazującym na następstwo prawne po osobie wpisanej (np. aktem notarialnym obejmującym czynność nabycia lub postanowieniem sądu o stwierdzeniu nabycia spadku).

Powódka nie złożyła ani odpisów ksiąg wieczystych prowadzonych dla dwóch lokali, na których własność się powołała, ani odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej, z której – o ile te lokale nie zostały jeszcze prawnie wyodrębnione – wynikałoby, że pozostaje właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w zakresie poza lokalami wyodrębnionymi. Nie złożyła nawet wydruku z przeglądarki elektronicznych ksiąg wieczystych, czyli dokumentu, który można uzyskać bez najmniejszej trudności. Wydruk taki nie ma wprawdzie mocy odpisu, ale dostatecznie poparłby twierdzenie o przysługiwaniu Gminie prawa własności nieruchomości lokalowych.

Przysługiwanie powodowi prawa własności nieruchomości nie jest zdaniem sądu okolicznością faktyczną, która może zostać uznana za przyznaną przez pozwanego, nawet jeśli nie zaprzeczyłby on wyraźnie takiemu twierdzeniu zawartemu w pozwie. Przepis art. 230 kpc nie ma w tym zakresie zastosowania. Dyspozycja art. 1 ust. 1 ukwh wskazuje bowiem jednoznacznie, jaki dokument potwierdza prawo własności nieruchomości.

Niewykonanie przez pełnomocnika powódki zobowiązania nałożonego przez sąd powoduje – zgodnie z uprzedzeniem zawartym w treści zobowiązania – uznanie, iż strona odmawia przedstawienia dowodu w sprawie i to takiego, którego uzyskanie nie przedstawia najmniejszych trudności, gdyż odpisy ksiąg wieczystych wydawane są od ręki w siedzibie sądu wieczystoksięgowego.

Brak odpisów ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości macierzystej oraz dla poszczególnych lokali powoduje ponadto, iż sąd nie jest w stanie ocenić, czy zaskarżona przez powódkę uchwała została w ogóle podjęta.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 uwl uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Zgodnie zaś z art. 23 ust. 2 uwl uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Uchwała kolegiального organu korporacyjnej osoby prawnej (kapitałowej spółki handlowej, spółdzielni, itp.) lub jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej, ale wyposażonej w zdolność prawną, czyli tzw. ułomnej osoby prawnej czy też osoby ustawowej (handlowej spółki osobowej, wspólnoty mieszkaniowej, itp.), jest czynnością prawną wielostronną, na którą składa się suma oświadczeń woli osób głosujących za podjęciem uchwały określonej treści. Skuteczne podjęcie uchwały (niezależnie od oceny jej zgodności z prawem, statutem, umową, zasadami współżycia społecznego, itd.) wymaga zatem, aby uchwała pochodziła od osób (organu) uprawnionych do jej podjęcia, a także, aby została podjęta odpowiednią większością głosów wymaganą przez przepisy ustawy albo postanowienia statutu lub umowy.

Bez dokonania analizy zapisów zawartych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej oraz księgach wieczystych prowadzonych dla lokali wyodrębnionych sąd nie jest w stanie ocenić, czy osoby wskazane w protokole zebrania wspólnoty lub protokole indywidualnego zbierania głosów są uprawnionymi do głosowania właścicielami poszczególnych lokali, a także, jakie udziały w nieruchomości wspólnej (jako prawa związane z własnością lokali) im przynależą. Sąd nie jest w stanie ocenić, czy uchwała nr (...) została podjęta większością głosów, gdyż nie wiadomo, jaki procentowy udział przypada na każdy ze wskazanych lokali. Nie wiadomo, czy lokale są faktycznie wyodrębnione w znaczeniu prawnym. Nie wiadomo też, czy osoby wskazane w zestawieniu osób głosujących są właścicielami poszczególnych lokali.

Warunkiem dokonania przez sąd oceny uchwały podjętej przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową z punktu widzenia kryteriów wskazanych w art. 25 uwl (podobnie jak oceny uchwały wspólników spółki z o.o. zgodnie z art. 249 lub 252 ksh, uchwały walnego zgromadzenia spółki akcyjnej zgodnie z art. 422 i 425 ksh, uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni zgodnie z art. 42 pr. spółdz.) jest ustalenie, że uchwała została w ogóle podjęta. Dopiero bowiem w stosunku do uchwały skutecznie podjętej, czyli istniejącej, możliwe jest badanie, czy może podlegać ona uchyleniu lub stwierdzeniu nieważności. Ustalenie, że uchwała nie została podjęta, wyklucza uwzględnienie takiego powództwa wobec braku przedmiotu zaskarżenia.

Powódka nie wykazała zaś, iż współwłaściciele lokali w budynku przy ul. (...) w ogóle skutecznie podjęli uchwałę nr (...). Sam dokument zawierający treść uchwały i zestawienie osób głosujących – bez możliwości porównania tego zestawienia z zapisami widniejącymi w księgach wieczystych – nie daje sądowi możliwości oceny zasadności zgłoszonego w pozwie żądania uchylenia uchwały.

Można zresztą zauważyć, że załączony do pozwu dokument nie koresponduje z treścią pozwu. Powódka podała, że w budynku jest piętnaście lokali, z czego dwa miałyby stanowić jej własność. Według załączonej listy w głosowaniu wzięło udział ośmiu właścicieli lokali o numerach (...). Powódka nie wskazała, które konkretnie dwa lokale stanowić mają jej własność. Lista głosujących nie wskazuje na oświadczenia pochodzące od właścicieli lokali nr (...). Dokument nie został w ogóle podpisany, nie wiadomo, kto go sporządził, czy pochodzi on od zarządcy nieruchomości czy od innej osoby. Brak jest podsumowania wyników głosowania oraz stwierdzenia, czy uchwała została podjęta. Tym samym dokument złożony przez powódkę może stanowić co najwyżej dowód, jaki projekt uchwały był głosowany i kiedy, a także, jakie osoby zajęły stanowisko akceptujące projekt uchwały o treści wskazanej w tym dokumencie. Nie stanowi natomiast dowodu podjęcia uchwały przez właścicieli lokali.

Powódka nie wykazała zatem, iż członkowie wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) podjęli uchwałę nr (...) o kwestionowanej przez nią treści.

Niezależnie od powyższego nie można podzielić argumentacji przywołanej w pozwie dla uzasadnienia żądania uchylenia uchwały o treści „Przychody uzyskane przez wspólnotę z pożytków będą przekazywane na fundusz remontowy, który wykorzystany będzie na remonty części wspólnych nieruchomości.”.

Powódka zarzuciła kwestionowanej uchwale sprzeczność z art. 12 ust. 2 uwl. Stanowisko to jest chybione. Zaskarżonej uchwały nie sposób uznać za sprzeczną ani z tym przepisem ustawy o własności lokali ani z żadnym innym.

Art. 12 ust. 2 uwl stanowi, iż pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów; w takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zgodnie zaś z art. 13 ust. 1 uwl 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. Utrzymanie nieruchomości wspólnej stanowi zatem jeden z zasadniczych obowiązków właścicieli poszczególnych lokali istotnie powiązany z korzystaniem przez nich z tychże lokali, a przez to korzystaniem z części wspólnych nieruchomości. Jednakże przepis art. 12 ust. 2 uwl wskazuje, że wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, czyli koszty tego utrzymania, pokrywane są w pierwszej kolejności z pożytków i innych przychodów z tej nieruchomości, a dopiero, gdy takich środków brak lub są one niewystarczające, z wpłat pochodzących od właścicieli lokali uiszczanych z reguły w formie miesięcznych zaliczek. Nie ulega wątpliwości, iż nieruchomość wspólna może przynosić pożytki (dochody), czy to pożytki naturalne, np. owoce upraw znajdujących się na nieruchomości wspólnej, czy to pożytki cywilne, np. czynsz najmu części powierzchni wspólnej budynku, najmu ściany budynku na potrzeby reklamy, najmu części terenu na potrzeby postawienia obiektu niezwiązanych trwale z gruntem należących do osoby trzeciej (tablicy, kiosku, itp.).

Pełnomocnik powódki podniósł, że nadpłata dokonana przez właściciela lokalu stanowi jego własność i jedynie on jest uprawniony do decydowania o jej przeznaczeniu. Zaskarżona uchwała nie stanowi jednakże o przeznaczeniu „nadpłaty właściciela lokalu”, tylko o przeznaczeniu „pożytków z nieruchomości wspólnej”. Nadpłata właściciela, czyli nadwyżka uiszczonej przez niego zaliczki nad częścią kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej obciążających go zgodnie z udziałem, nie jest żadnym pożytkiem z nieruchomości wspólnej, tylko wynikiem finansowym rozliczenia rocznego. Pełnomocnik powódki pomylił tym samym dwie różne instytucje. W treści projektu uchwały oznaczonej nr (...) poddanego pod głosowanie w dniu 19.03.2013 r. i w dniach następnych mowa jest o pożytkach, czyli dochodach z nieruchomości wspólnej, a nie o wpłatach czy zaliczkach pochodzących od właścicieli. Pożytek o charakterze dochodu (np. zapłata czynszu) przypada wspólnocie od osoby trzeciej (np. najemcy), a nie od właściciela lokalu.

W istocie jednak nawet wskazane rozróżnienie wpłaty właściciela oraz pożytku z nieruchomości wspólnej nie wpływa na ocenę prawidłowości uchwały nr (...).

W wyroku z dnia 08.10.2008 r., V CSK 133/08, Sąd Najwyższy przyjął, że właściciele lokali mogą podjąć uchwałę o rozliczeniu nadwyżki przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na koszty zarządu, przez zwrot właścicielom lokali lub w inny sposób. Natomiast w wyroku z dnia 26.01.2011 r., II CSK 358/10, OSNC 2011/11/124, Sąd Najwyższy uznał, że wspólnota mieszkaniowa ma prawo podjąć uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki po rozliczeniu zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej na fundusz remontowy, a nie rozliczać jej z właścicielami; nie jest to sprzeczne z prawem ani nie narusza interesów właścicieli lokali.

Jeżeli zatem właściciele lokali mogliby przeznaczyć na fundusz remontowy nadwyżkę swoich wpłat dokonywanych zaliczkowo nad faktycznymi obciążającymi ich kosztami, to tym bardziej mogą podjąć decyzję o zasileniu funduszu remontowego przychodami z nieruchomości wspólnej.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 26.10.2011 r., V CSK 358/10, Sąd Najwyższy wyraził następujący pogląd: „Tak wyznaczony zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej pozwala zaliczyć środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym do własnego majątku wspólnoty, odrębnego od majątków właścicieli lokali. Oznacza to, że dysponentem środków uiszczonych na rachunek tego funduszu jest wspólnota mieszkaniowa. Trzeba jednak podkreślić, że właściciele lokali, podejmując uchwałę o utworzeniu funduszu remontowego, wyrażają zgodę na zaliczenie wpłat dokonywanych na poczet funduszu do majątku wspólnoty.”

Można zgodzić się z powódką, iż tworzenie funduszu remontowego nie jest obowiązkowe. Nie oznacza to jednak, iż fundusz taki nie może zostać utworzony, a także, aby niedopuszczalne było zasilenie go – oprócz wpłat właścicieli lokali – także środkami pochodzącymi z pożytków z nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 14 pkt 1 uwl na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Rację ma powódka wskazując, że remont polega na wykonywaniu w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji. Definicja taka zawarta jest w art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 07.04.1994 r. – Prawo budowlane. Oznacza to, iż remont wykracza poza bieżące, standardowe utrzymanie nieruchomości, w szczególności budynku, czyli obiektu budowlanego w rozumieniu art. 3 pkt 1 lit. a prawa budowlanego. To zaś z kolei oznacza dla właścicieli konieczność zgromadzenia poważniejszych środków na potrzeby przeprowadzenia określonych robót remontowych. Zabezpieczeniu takich środków służy właśnie utworzenie przez wspólnotę funduszu remontowego i uiszczanie przez właścicieli wpłat na tenże fundusz proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 02.10.2009 r., I ACa 514/09, OSA 2012/1, s. 78-85, wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do podejmowania decyzji o przeznaczeniu części uzyskanego majątku na określony uchwałą właścicieli cel, jeśli jest związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymywaniem jej w należytym stanie.

Z kolei Sąd Najwyższy w uzasadnieniu przywoływanego już wyroku z dnia 26.10.2011 r., V CSK 358/10, wskazał, iż: „Podjęcie uchwały o rozliczeniu nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu przez zaliczenie jej na poczet

funduszu remontowego może w konkretnych okolicznościach pozostawać w interesie wszystkich właścicieli lokali. Zasilenie funduszu remontowego i utworzenie w ten sposób pewnej rezerwy finansowej na nieprzewidziane wydatki remontowe sprzyja zapewnieniu płynności finansowej wspólnoty.”.

Zatem podjęcie przez członków wspólnoty mieszkaniowej decyzji o sposobie zadysponowania pożytkami z nieruchomości wspólnej poprzez ich przeznaczenie na zwiększenie stanu zasobów funduszu remontowego służy ich wspólnemu interesowi w postaci zapewnienia pokrycia wydatków na wspólne potrzeby w postaci utrzymania nieruchomości wspólnej. Tym samym – nie będąc sprzeczną z prawem – decyzja taka nie jest również spreczna ani z zasadami prawidłowego zarządzania ani z interesami właścicieli, czy nie odpowiada także pozostałym podstawom do zaskarżenia uchwały przewidzianym w art. 25 uwl.

Zupełnie chybione jest twierdzenie powódki, iż uchwała winna zawierać postanowienia co do sposobu finansowania remontów. Otóż finansowanie remontu, podobnie jak innych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, następuje poprzez wpłaty właścicieli oraz poprzez przeznaczenie środków z pożytków z nieruchomości wspólnej. Treść uchwały nr (...) wskazuje, iż jej celem było wskazanie jednego ze źródeł gromadzenia środków na potrzeby ewentualnych wydatków remontowych, nie zaś określenie potrzeby wykonania konkretnego remontu.

Nie ma racji powódka twierdząc, że niezasadne i niezgodne z prawem jest nałożenie na właścicieli lokali obowiązku pokrywania kosztów bliżej nieokreślonych robót budowlanych w postaci remontu. Otóż właściciele lokali z mocy samego prawa (niezależnie od podejmowania jakichkolwiek uchwał) są zobowiązani do pokrycia kosztów remontu, nawet jeżeli nastąpi on w przyszłości. Wynika to jednoznacznie z art. 14 pkt 1 uwl.

Zupełnie niezasadnie powódka twierdzi również, że środki zgromadzone na funduszu remontowym mogą zostać przekazane na zbędne remonty czy też inwestycje bez możliwości kontroli ze strony właścicieli lokali. Wykonanie remontu jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, na którą zgodnie z art. 22 ust. 2 uwl zarządca musi uzyskać zgodę właścicieli wyrażoną w formie uchwały. Zatem każdorazowo właściciele lokali muszą zdecydować, czy przeprowadzić remont, np. dachu czy elewacji budynku, a także określić jego koszt. Nie ma żadnego związku pomiędzy samą decyzją o remoncie a źródłem, z jakiego pochodzą środki gromadzone na funduszu.

Chybione było także przywołanie dla uzasadnienia żądania pozwu dyspozycji art. 29 uwl. Przepis ten przewiduje po stronie zarządcy obowiązek prowadzenia ewidencji pozaksiegowej kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, zaliczek uiszczanych przez właścicieli lokali oraz innych rozliczeń. Nie wskazuje natomiast na żadne materialne zasady pokrywania kosztów i podziału przychodów wspólnoty mieszkaniowej.

Należy zatem z pełnym przekonaniem stwierdzić, iż zgłoszone przez powódkę żądanie uchylenia uchwały nr (...) pozbawione jest usprawiedliwionych podstaw.

Sąd oddalił wobec tego powództwo.

Pozwanej jako wygrywającej sprawę przysługuje zgodnie z art. 98 kpc zwrot kosztów procesu obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 180 zł ustalone zgodnie z § 10.1 w zw. z § 5 rozporządzenia MS z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (rozporządzenie to nie określa odrębnie stawki za zastępstwo w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, zatem należy przyjąć stawkę dla sprawy o zbliżonym przedmiocie, tj. sprawy o uchylenie uchwały spółdzielni) wraz z opłatą skarbową w kwocie 17 zł.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.