

**Sygn. akt XII C 2301 / 18**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2019 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Piotr Józwik**

po rozpoznaniu w dniu 11.06.2019 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. S.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) we W.**

o uchylene uchwał

**I.** uchyla uchwałę właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2018;

**II.** oddała powództwo w pozostałym zakresie;

**III.** znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu.

**XII C 2301 / 18**

## UZASADNIENIE

W dniu 23.11.2018 r. powód J. S. wystąpił przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) we W. o uchylene uchwał właścicieli lokali:

- nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2018 ze względu na to, że została przyjęta w sposób sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością, w sposób niejawnny, jest niekompletna, a przy tym w sposób zamierzony wprowadza w błąd adresata oznajmiając, że obowiązuje w 2018 r., gdy tymczasem z załącznika do niej wynika, że dopiero od dnia 1 września 2018 r., a także ze względu na to, że została przyjęta w sposób niezgodny z przepisami ustawy o własności lokali,

- nr (...) ze względu na to, że fundusz remontowy jest częścią planu gospodarczego i jest zbierany w konkretnej potrzebie remontowej, w zaskarżonej uchwale (...) brak jest wskazania konkretnego powodu, dla którego nagle pod koniec roku go podwyższono.

a także wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że jest współwłaścicielem odrębnego lokalu nr (...) w nieruchomości przy ul. (...) we W., a jego udział w częściach wspólnych nieruchomości wynosi 9 %. Nieruchomość ze względu na liczbę

wyodrębnionych lokali podlega przepisom ustawy o własności lokali dotyczącej dużych wspólnot mieszkaniowych. Właściciele lokalu dokonali wyboru zarządu w osobach W. S. i A. O.. Zaskarżone uchwały zostały podjęte na drodze indywidualnego zbierania głosów. We wrześniu 2018 r. był nieobecny we W., o czym poinformował zarząd w dniu 24.08.2018 r. Mimo tego w dniu 01.09.2018 r. rozpoczęło się głosowanie nad uchwałą w sprawie planu gospodarczego, zaś w dniu 04.09.2018 r. rozesłano karty do głosowania. Powód wskazał, że w dniu 22.10.2018 r. złożył kartę do głosowania z głosem na

„nie”, zaś w dniu 26.10.2018 r. otrzymał listem poleconym protokół, z którego dowiedział się, że dnia 18.10.2018 r. podjęto uchwały (...) i (...) bez uwzględnienia jego głosu. Powód zarzucił, że uchwała (...) została podjęta sprzecznie z podstawową zasadą „prawo nie działa wstecz”, ponieważ obowiązuje od dnia 01.09.2018 r., zaś została podjęta dopiero w dniu 18.10.2018 r. Pomimo tego, że pozwana uznała powództwo w sprawie XII C 1864/18 i zapowiedziała zastosowanie się do wyroku w sprawie XII C 862/18, to formuła uchwalonego „planu gospodarczego na rok 2018” daleko odbiega od prawidłowej i jest niekonsekwentna. Zdaniem powoda przyjęcie planu gospodarczego powinna poprzedzić dyskusja między właścicielami nieruchomości nad tym, jakie były koszty utrzymania budynku w poprzednim roku, jakie prace remontowe udało się zrealizować i trudno, aby taka dyskusja odbyła się korespondencyjnie. Uchwalenie „planu gospodarczego” jest tylko formalnym spełnieniem wymagań ustawy o własności lokali. Powód zarzucił, że nigdy na zebraniach wspólnoty nie było dyskusji na temat bieżącego stanu nieruchomości, zaś pieniądze są zbierane w celu zapewnienia wynagrodzenia administratorowi. Od trzynastu lat, kiedy zarząd sprawują te same osoby, jej stan techniczny ulega systematycznej degradacji. W ocenie powoda niezrozumiałe jest podjęcie dwóch odrębnych uchwał zamiast jednej przyjmującej prawidłowy plan gospodarczy. Z kolei plan gospodarczy to oszacowanie kwot pieniędzy, które będą potrzebne na utrzymanie nieruchomości w przyszłości.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Pozwana podniosła, że skarżone przez powoda uchwały zostały podjęte w drodze indywidualnego zbierania głosów. Karty do głosowania wraz z uchwałami były doręczane osobiście członków Wspólnoty, poczynając od dnia 01.09.2018 r. Osobom, których nie zastano w dniu 04.09.2018 r., przesłano karty do głosowania drogą elektroniczną. Pozwana zwróciła uwagę, że jak wynika z treści pozwu, powód w dniu 05.10.2018 r. udał się do siedziby firmy zarządzającej Wspólnotą Mieszkaniową, gdzie otrzymał kartę do głosowania. Dopiero w dniu 22.10.2018 r. zwrócił ją z głosem przeciwnym. Powodowi przysługuje 9 % udział w nieruchomości wspólnej. Do momentu oddania głosu przez powoda za przyjęciem obu uchwał wypowiedziało się już ponad 50 % głosów, co oznacza, że uchwały zostały podjęte. Biorąc pod uwagę powyższe, okoliczność podjęcia uchwał bez głosu powoda nie może być rozpatrywana jako jakakolwiek wada uzasadniająca zaskarżanie przedmiotowych uchwał. Argumentując dalej pozwana podała, że data uchwał – 01.09.2018 r. wynika z faktu ich zredagowania właśnie w tym dniu. Zarówno zaś z protokołu jak i z przesłanego przez powoda dokumentu „zaliczka miesięczna”, wynika ich późniejsze wejście w życie. Pozwana podniosła, że nawet przeciwny głos powoda nie spowodowałby nieprzyjęcia uchwał – abstrahując od faktu podjęcia ich w momencie przekroczenia 50 % oddanych za. Odnosząc się do zarzutu systematycznej degradacji nieruchomości, pozwana zwróciła uwagę, że uchwała nr (...) została podjęta właśnie w celu poprawy stanu technicznego budynku. Poza tym, w 2015 r. powód głosował przeciwko uchwale w sprawie uchwalenia projektu remontu elewacji i w sprawie 5-letniego przeglądu budowlanego, w 2016 r. głosował przeciwko uchwale w sprawie zobowiązania Gminy W. do wnoszenia opłat na fundusz remontowy. Na skutek jego działań próba pozyskania środków na remont kamienicy poprzez sprzedaż powierzchni strychowej zakończyła się również niepowodzeniem. Pozwana podniosła, że wcześniejsze uchwały ze względu na wyroki sądów były uchylane. Zbieranie głosów na kartach do głosowania zakończyło się wydaniem w dniu 18.10.2018 r. protokołu z przeprowadzonego indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd Wspólnoty w związku z poddaniem do głosowania indywidualnego uchwał nr (...), (...). Wysokość zaliczek zmieniono zaś od dnia 01.11.2018 r. Nadto pozwana podniosła, że w nawet w czasie indywidualnego zbierania głosów Wspólnota musi funkcjonować, pobierać opłaty i zaliczki. Jak wskazuje praktyka, przyjmuje się, iż do czasu uchwalenia nowego planu gospodarczego – w tym zakresie obowiązuje plan stary. Jako że powód skutecznie zaskarżał poprzednie plany gospodarcze (wskazując na błędne rozłożenie wysokości opłat w korelacji z metrami kwadratowymi, nie zaś % udziału

w nieruchomości wspólnej), Wspólnota opierała się na ostatnim niezaskarżonym planie – z roku 2017. Po uznaniu ostatniego powództwa w tym zakresie, podejmując uchwałę nr (...) konwalidowała ten stan rzeczy i w najszybszym możliwym terminie uchwaliła plan gospodarczy. Nietrafiony jest zatem zarzut naruszenia zasady „prawo nie działa wstecz”.

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

W nieruchomości położonej przy (...) we W. stanowiącej działkę nr (...), obręb Plac (...), o pow. 0,434 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, objętej KW nr (...), zostały wyodrębnione lokale:

- lokal nr (...), KW nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej: 7, 07 % - współwłaściciele po 1/2: S. F. i B. F.);
- lokal nr (...), KW nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej: 9, 08 % - właściciel: A. O.;
- lokal nr (...), KW nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej: 3, 98 % - właściciel A. O.;
- lokal nr (...), KW nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej: 9 % - współwłaściciele po 1/2: B. S. i J. S.;
- lokal nr (...), KW nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej: 11, 9 % - współwłaściciele na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej: M. S. (1) i W. S.;
- lokal nr (...), KW nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej: 10, 10 % - właściciel M. S. (2);
- lokal nr (...), KW nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej: 13, 75 % - współwłaściciele po 1/2: A. S. i G. S.;
- lokal nr (...), KW nr (...) – udział w nieruchomości wspólnej: 1, 77 % - współwłaściciele na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej: R. K. i A. K..

Właścicielem nieruchomości w pozostałym zakresie (lokale nr (...)) – udział w nieruchomości wspólnej: 34, 06 % - pozostaje Gmina W..

/ dowód: wydruki elektronicznych ksiąg wieczystych: (...), (...),

(...), (...), (...), (...),

(...), (...)/, (...) – k. 60-124 /

W dniu 31.08.2017 r. właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową przy (...) we W. podjęli uchwałę nr (...) w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej na rok 2017.

W dniu 30.10.2017 r. powód zaskarżył w/w uchwałę.

Wyrokiem z dnia 18.06.2018 r., XII C 862/18, Sąd Okręgowy we Wrocławiu uchylił uchwałę pozwanej Wspólnoty w przedmiocie uchwalenia rocznego planu gospodarczego na rok 2017.

/ dowód: akta sprawy XII C 862/18, w tym wyrok SO we Wrocławiu z dnia 18.06.2018 r. /

W dniu 20.07.2018 r. właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową przy (...) we W. podjęli uchwałę nr (...) w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego obowiązującego od dnia 01.04.2018 r.

Na mocy tej uchwały właściciele zostali obciążeni kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej liczonymi jako iloczyn stawki za 1 m<sup>2</sup> i powierzchni lokali.

W dniu 20.08.2018 r. powód zaskarżył w/w uchwałę.

Wyrokiem z dnia 24.10.2018 r., XII C 1864/18, Sąd Okręgowy we Wrocławiu uchylił uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej na rok 2018.

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy stwierdził, że obciążenie właścicieli lokali obowiązkiem ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej nie w stosunku do wielkości ich udziałów w częściach wspólnych, lecz według powierzchni lokali, pozostaje w sprzeczności z przepisami ustawy o własności lokali.

/ dowód: akta sprawy XII C 1864/18, w tym wyrok SO we Wrocławiu z dnia 24.10.2018 r. /

Pismem z dnia 24.08.2018 r. powód poinformował Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej o planowanym wyjeździe.

/ dowód: pismo z dnia 24.08.2018 r. – k. 7 /

W dniu 01.09.2018 r. pozwana Wspólnota rozpoczęła głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2018 rok oraz (...) w sprawie zmiany wysokości stawki służącej naliczaniu funduszu remontowego.

Głosowanie zakończyło się w dniu 18.10.2018 r.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę postanowili przyjąć plan gospodarczy na 2018 rok, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

W związku z zapadłymi wcześniej wyrokami właściciele lokali ustalili, że stawki na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnej zostają naliczane proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej.

W planie gospodarczym zostały wskazane planowane do uzyskania w okresie 12 miesięcy sumy przeznaczone na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 1 674, 69 zł miesięcznie – 20 096, 28 zł rocznie.

Za uchwałą nr (...) głosowali:

- w imieniu właścicieli lokalu nr (...) pełnomocnik M. F. (matka B. F. i S. F.,
- właściciel lokali nr (...) A. O.,
- współwłaściciel lokalu nr (...) W. S.,
- właściciel lokalu nr (...) M. S. (2),
- współwłaściciel lokalu nr (...) A. S.,
- przedstawiciel Gminy W. p. A.,

reprezentujący łącznie 89, 23 % głosów.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali dokonali zmiany wysokości stawki naliczania funduszu remontowego na kwotę 2 500 zł miesięcznie za 100 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Poprzednia stawka wynosiła 2 300 zł miesięcznie.

Za uchwałą nr (...) głosowali:

- w imieniu właścicieli lokalu nr (...) pełnomocnik M. F. (matka B. F. i S. F.,
- właściciel lokali nr (...) A. O.,
- współwłaściciel lokalu nr (...) W. S.,

- właściciel lokalu nr (...) M. S. (2),  
- współwłaściciel lokalu nr (...) A. S.,  
reprezentujący łącznie 55, 17 % udziałów.

Przeciwko uchwale głosowała przedstawiciel Gminy p. A., reprezentująca udział wynoszący 34, 05 % głosów.

W dniu 22.10.2018 r., tj. po zakończeniu głosowania pisemnego, głos przeciwko uchwałom nr (...) i (...) oddał powód J. S..

W imieniu właścicieli lokalu nr (...) B. F. i S. F. głosuje od dawna ich matka M. F. jako pełnomocnik.

Współwłaściciel lokalu nr (...) A. S. zamieszkuje na stałe w tym lokalu i uczestniczy w głosowaniach.

/ dowód: karty do głosowania – k. 8, 30, 34-35, 38-42; protokół z dnia 18.10.2018 r. – k. 9 i 33;

uchwała nr (...) - k. 27, plan gospodarczy na rok 2018 – k. 28; wydruk wiadomości

e-mail – k. 32; uchwała nr (...) – k. 36; potwierdzenie otrzymania protokołu z

przeprowadzonego indywidualnego zbierania głosów – k. 37; zeznania świadka B.

D. – e-protokół z dnia 11.06.2019 r. 00:04:33-00:16:25 k. 126 /

Pismem z dnia 19.10.2018 r. administrator nieruchomości (...) przekazał powodowi kserokopię protokołu z przeprowadzonego indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami nr (...) i (...) oraz pismo w sprawie zaliczki obowiązującej od dnia 01.11.2018 r.

Administrator naliczył powodowi zaliczkę w łącznej wysokości 667, 58 zł, w tym:

- media – zimna woda i ścieki oraz wywóz nieczystości – 291, 83 zł,
- eksploatacja – utrzymanie nieruchomości wspólnej – 150, 75 zł,
- fundusz remontowy – 225 zł.

/ dowód: informacja z dnia 19.10.2018 r. – k. 10; pismo z dnia 19.10.2018 r. – k. 31 /

### ***Sąd zważył, co następuje.***

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (uwl) 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.

Powodowi przysługuje legitymacja czynna do zaskarżenia uchwały, albowiem jest on współwłaścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...).

Powód dochował także terminu do wystąpienia z pozwem. Stosownie do art. 25 ust. 1a uwl powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powód został powiadomiony o podjęciu uchwał nr (...) i (...) pismem z dnia 19.10.2018 r. Jak wskazała pozwana, czemu powód nie zaprzeczył, otrzymał to pismo w dniu 26.10.2018 r. Termin

sześciotygodniowy upływał z dniem 30.11.2018 r. Pozew został wniesiony dnia 23.11.2018 r., a zatem z zachowaniem terminu zawitego.

Sąd ustalił stan faktyczny sprawy na podstawie dokumentów załączonych do pozwu i odpowiedzi na pozew, zeznań świadka B. D., a także przeprowadzonego z urzędu dowodu z wydruków elektronicznych ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości macierzystej przy ul. (...) oraz dla wyodrębnionych lokali w celu zweryfikowania stanu prawnego nieruchomości, osób właścicieli lokali i wysokości przysługującym im udziałów.

Na podstawie ustalonego stanu faktycznego Sąd doszedł do przekonania, iż usprawiedliwione jest żądanie uchylenia uchwały nr (...) jako podjętej niezgodnie z przepisami prawa, sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządzania i w konsekwencji naruszającej interesy właścicieli lokali.

Przede wszystkim należy podzielić zarzut powoda dotyczący trybu podjęcia uchwały nr (...). Uchwała ta została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Tymczasem stosownie do przepisów art. 30 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 pkt 1 uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu winno być przedmiotem zebrania właścicieli lokali. Pozwana nie podjęła nawet próby przyjęcia planu gospodarczego na zebraniu właścicieli lokali. Świadek B. D. zeznała, że zebrania właścicieli nie są zwoływane poza sprawozdawczymi. Taka praktyka nie zasługuje na akceptację jako sprzeczna z podstawowymi założeniami zarządu nieruchomością wspólną. W art. 30 uwl wyraźnie zostały uwidocznione podstawowe decyzje właścicieli lokali dotyczące utrzymania nieruchomości wspólnej, jakimi są przyjęcie planu gospodarczego na dany rok obrotowy i następnie ocena wykonania tego planu poprzez przedstawienie i zatwierdzenie sprawozdania. Charakter tych decyzji wskazuje, że powinny one zostać poprzedzone omówieniem, dyskusją, umożliwieniem właścicielom lokali zapoznania się z założeniami planu gospodarczego, uzasadnieniem konkretnych wyliczeń czy innych elementów tego planu. Brak zapewnienia takiej możliwości czyni iluzorycznym wykonanie przez właścicieli lokali zasadniczego uprawnienia, przez co przyjęcie planu gospodarczego następuje sprzecznie z przepisami prawa ale także zasadami prawidłowego zarządzania i interesem w istocie wszystkich właścicieli lokali.

Pozwana podniosła, iż do czasu uchwalenia planu gospodarczego obowiązują reguły przewidziane w planie za okres poprzedni. Żadna ze stron, przede wszystkim pozwana, nie przedłożyła jednakże obowiązującego planu za rok 2017, wobec czego Sąd nie jest w stanie dokonać stosownego porównania. W szczególności nie można ocenić, czy uległy zmianie prognozowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Stanowiąca załącznik do uchwały nr (...) tabelka określona mianem planu gospodarczego nie stanowi w ogóle takiego planu. Plan gospodarczy wspólnoty mieszkaniowej jest po prostu budżetem tej wspólnoty na dany rok obrotowy, nie może jednakże ograniczać się do zestawienia liczb, z którego nic nie wynika. Plan gospodarczy powinien wskazywać na planowane przychody i wydatki wspólnoty mieszkaniowej. W stosunku do wydatków należy określić przedmiot tychże wydatków i sposób ich wyliczenia. Plan załączony do uchwały nr (...) nie wyjaśnia zawartych z nim wyliczeń. Nie wiadomo, na jakiej podstawie założone poszczególne składniki kosztów – które zresztą zostały oznaczone jako planowane wpływy. Tymczasem w planie gospodarczym należy omówić poszczególne koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i podać ich źródło, w tym wskazać, czy zaszły jakieś zmiany w stosunku do roku poprzedniego. Podstawa określenia planowanych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych musi wynikać z odpowiednich materiałów źródłowych, tj. umów o dostawę mediów (ze wskazaniem zużycia i ceny jednostkowej), umowy ubezpieczenia budynku, umów o obsługę (odbiór śmieci, sprzątnięcie, itp.). Jeżeli zaszły w tym zakresie jakieś zmiany, należy je przedstawić. Wobec nieprzedłożenia planu z 2017 r. sąd nie mógł ocenić, czy stawki należne innym podmiotom uległy zmianie. Następnie w planie gospodarczym wspólnoty należy wskazać źródła finansowania wspólnoty (przychodów), w szczególności podać, czy przychody wspólnoty pochodzą wyłącznie z zaliczek pochodzących od właścicieli lokali czy też z innych źródeł (najmu części wspólnych, itp.). W załączniku do uchwały nr (...) w ogóle kwestia ta nie została poruszona. Nie wiadomo w szczególności, jaki jest wynik finansowy wspólnoty za rok 2017, a także – wobec przyjęcia uchwały w 10.2018 r. – jaki jest stan wpływów i wydatków od początku 2018 r. Na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej może zostać przeznaczona ewentualna nadwyżka przychodów nad rzeczywistymi kosztami. Przeciwnie, jeżeli zaliczki właścicieli nie pokryły tychże kosztów, konieczne

będzie pokrycie powstałej niedopłaty. W załączniku do uchwały nr (...) braku informacji nt. uwzględnienia wyniku finansowego pozwanej Wspólnoty z roku 2017 w jedną lub drugą stronę. Plan gospodarczy powinien zawierać także przedstawienie planowanych przez zarząd czynności dotyczących nieruchomości wspólnej mogących wykroczać poza standardowe jej utrzymanie, przede wszystkim remontów i sposoby ich sfinansowania.

Plan gospodarczy wspólnoty mieszkaniowej nie może ograniczać się do podania samych liczb, winien zawierać także ich omówienie i wyjaśnienie. Tego w załączniku do uchwały nr (...) brakuje.

Wskazane wadliwości uchwały nr (...) i załączonego do niej nieprawidłowego planu gospodarczego uzasadniają uchylenie tej uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 uwl.

Natomiast brak jest usprawiedliwionych podstaw do uchylenia uchwały nr (...). Uchwała ta przewiduje jedynie podwyższenie stawki wpłat na fundusz remontowy. Fundusz remontowy tworzony jest przez wspólnoty mieszkaniowe w celu gromadzenia na przyszłość środków służących pokryciu ewentualnych kosztów remontów nieruchomości wspólnych, przede wszystkim poważnych i mogących wygenerować potrzebę wyłożenia znacznych środków, wielokrotnie przekraczających bieżące możliwości właścicieli. Gromadzenie środków na potrzeby remontowe jest działaniem przemyślanym, celowym, zgodnym z regułami prawidłowego zarządzania. Fundusz remontowy jest elementem gospodarki finansowej wspólnoty mieszkaniowej. Można zgodzić się z powodem, iż ustalenie wpłat na fundusz remontowy powinno zostać zawarte w planie gospodarczym, nie wyklucza to jednakże możliwości podjęcia w tym przedmiocie odrębnej uchwały i nie wpływa na ocenę jej poprawności. Zaskarżoną uchwałą właściciele lokali podnieśli wpłatę na fundusz remontowy do kwoty 2 500 zł miesięcznie od wszystkich właścicieli. Świadek B. D. zeznała, iż dotychczasowa wpłata wynosiła 2 300 zł miesięcznie. Podwyższenie składki na fundusz remontowy o mniej niż 10 % w porównaniu do roku poprzedniego nie tylko nie jest wadliwe, ale nawet wydaje się ze wszech miar przemyślane. Fundusz remontowy tworzony jest na przyszłość. Powszechnie wiadomo, że zmieniają się ceny materiałów budowlanych oraz stawki robocizny. Nawet jeżeli wzrost ten wynika z wzrostu ogólnego poziomu cen (inflacji) i utrzymuje się na poziomie kilku procent rocznie, to i tak powinien być zrekompensowany odpowiednim zwiększeniem wpłat. Dochodzi do tego ogólny wzrost poziomu zamożności społeczeństwa, co też jest wskazaniem na celowość zwiększania swoistych „oszczędności”, jakie powstają w wyniku gromadzenia środków na funduszu remontowym. Podwyższenie wpłaty na fundusz remontowy samo w sobie nie jest sprzeczne z prawem, jako działanie racjonalne i celowe nie może naruszać zasad prawidłowego zarządzania, nie narusza także interesów właścicieli lokali. Na lokal powoda przypada  $9\% \times 2\,500\text{ zł} = 225\text{ zł}$  miesięcznie zamiast  $9\% \times 2\,300\text{ zł} = 207\text{ zł}$ , czyli wzrost wynosi 18 zł miesięcznie. Ponadto trzeba zwrócić uwagę, że powód jest współwłaścicielem lokalu w 1/2, a zatem zgodnie z art. 208 kc w stosunku wewnętrznym powinien efektywnie ponosić połowę obciążeń przypadających na lokal, a jeżeli pokrył wpłaty w całości, może domagać się zwrotu połowy wpłat od drugiego współwłaściciela lokalu. Zatem na powoda przypada 112, 50 zł zamiast 103, 50 zł, czyli 9 zł więcej, co jest już w ogóle kwotą pomijalną.

Reasumując powyższe Sąd uwzględnił powództwo częściowo, tj. uchylił uchwałę nr (...)i oddalił powództwo dotyczące uchwały nr (...).

Mając na uwadze wynik postępowania Sąd – na podstawie art. 100 kpc – zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu, albowiem obie strony wygrały sprawę po połowie. Powód uiścił opłatę od pozwu w kwocie łącznej 400 zł, z czego przysługiwałby mu zwrot 200 zł. Pozwana poniosła koszty procesu obejmujące wynagrodzenie pełnomocnika wynoszące 2 x 360 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, tj. łącznie 737 zł, z czego połowa wynosi 368, 50 zł. Zestawienie tych kwot dałoby nadwyżkę na rzecz pozwanej w kwocie 168, 50 zł, jednakże takie rozstrzygnięcie o kosztach naruszyłoby równość procesową stron, pozwana nie może skorzystać tylko z tego względu, że była reprezentowana przez radcę prawnego, a stawka wynagrodzenia radcy prawnego jest wyższa od opłaty sądowej. Słusznym rozstrzygnięciem w takiej sytuacji jest wzajemnie zniesienie kosztów procesu.

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