

Sygn. akt IC 1285/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Waldemar Kuś

Protokolant : Aleksandra Olszycka

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2016 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa A. M. i K. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy a l. Wyzwolenia 10 w W.

o uchylenie uchwał

I. uchyła uchwałę pozwanej Wspólnoty nr (...) z dnia 17 maja 2016 roku w pkt (...) oraz uchwałę nr (...) z dnia 17 maja 2016 roku w pkt

(...) oraz (...);

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. koszty procesu między stronami wzajemnie znosi.

IC 1285/16

UZASADNIENIE

Powodowie A. M. oraz K. M. wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej przy ul. (...) w W. o uchylenie uchwał pozwanej nr (...) z dnia 17 maja 2016 r., a ponadto o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania.

Kurator pozwanej w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana wspólnota mieszkaniowa położona jest w W. przy ul. (...). Na powyższej nieruchomości wzniesiony jest budynek z wyodrębnionymi, których jest ponad 7 lokalami. Powodowie są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 25,17 %. Pozostałe lokale są własnością Gminy W. z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 74,83 %.

Elewacja, dach oraz klatki schodowe budynku położonego na powyższej nieruchomości wymaga remontu w związku z pogarszającym się jej stanem technicznym.

Dowód:

1. przesłuchanie powoda A. M. – k. 103 (zapis rozprawy z dnia 20 grudnia 2016 roku)
2. zeznania świadka J. M. – k. 103 (zapis rozprawy z dnia 20 grudnia 2016 roku)
3. wydruki z ksiąg wieczystych – k. 5 – 11

W 2014 roku Gmina W. postanowiła podjąć starania o uzyskanie dofinansowania na remont elewacji budynku położonego na powyższej nieruchomości w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa (...) 2014 – 2020.

Zgodnie z priorytetem inwestycyjnym tego programu nr (...) „Rewitalizacja zdegradowanych obszarów” jego celem jest wzmocnienie zdolności do rozwoju zdegradowanych społecznie, gospodarczo i fizycznie obszarów miejskich i wiejskich. Rezultatem realizacji priorytetu inwestycyjnego ma być zahamowanie degradacji obszarów miejskich i wiejskich m.in. poprzez działania rewitalizacyjne, m.in. w postaci odnowy zasobów mieszkaniowych (części wspólne budynków).

Beneficjentami programu są m.in. wspólnoty mieszkaniowe. Wnioski o dofinansowanie miały być składane, przedłużeniu terminu, do 31 grudnia 2016 roku.

Dowód:

1. zeznania świadka J. M.
2. Regionalny Program Operacyjny Województwa (...) 2014 – 2020 – k. 73-80
3. Załącznik nr(...) do Uchwały nr (...) Zarządu Województwa (...) z dnia 28 grudnia 2015 roku w sprawie zmiany uchwały nr (...) Zarządu Województwa (...) z dnia 1 lipca 2015 r. w sprawie przyjęcia Harmonogramu naborów wniosków o dofinansowanie w trybie konkursowym dla Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa (...) 2014 – 2020 (Harmonogram konkursów (...)) na lata 2015 – 2016
4. ogłoszenie dotyczące naboru wniosków o dofinansowanie w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Aglomeracji (...) „Poddziałanie 6.3.4 Rewitalizacja zdegradowanych obszarów – (...) (Typ B: Remont, odnowa części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych) – k. 81-88

W związku z możliwością uzyskania dofinansowania na remont nieruchomości wspólnej zarządca nieruchomości wspólnej postanowił złożyć wniosek w ramach powyższego programu. Sporządzono projekty uchwał nr (...) z 2016 roku. W tym celu organizowano spotkania z właścicielami lokali we wspólnotach mieszkaniowych.

Dowód:

1. zeznania świadka J. M.

W dniu 17 maja 2016 roku przeprowadzono głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami nr(...).

Zgodnie z:

1. uchwałą nr(...) w sprawie przystąpienia pozwanej do konkursu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa (...) 2014 – 2020:
 1. właściciele wyrażają zgodę na przystąpienie do projektu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa (...) dla Działania Rewitalizacja zdegradowanych obszarów (Działanie 63, B Remont, odnowa części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych);

2. decydują o wykonaniu remontu, odnowy części wspólnych nieruchomości w zakresie remontu elewacji z dociepleniem;
3. wstępny szacunkowy koszt planowanych inwestycji w zakresie remontu, odnowy w/w to ok. 120.000 zł brutto;
4. wyrażają zgodę na poniesienie wstępnych kosztów warunkujących przystąpienie do konkursu, a związanych z opracowaniem wniosku oraz Studium (...) i innych dokumentów w koniecznych do przystąpienia do w/w projektu (koszt ok. 10.000 zł).
5. wyrażają wolę zaciągnięcia kredytu bankowego na realizację zadania w wysokości niezbędnej do pokrycia kosztów całości inwestycji oraz podwyższenia zaliczki na fundusz remontowy do poziomu wymaganego przez bank;
6. upoważniają (...) Sp. z o.o. do przeprowadzenia wszelkich procedur związanych z przystąpieniem do w/w projektu.

2. uchwałą nr (...)w sprawie zmiany stawki funduszu remontowego właściciele decydują o zmianie wysokości wpłat na fundusz remontowy z 0,50 zł/m² miesięcznie na 3,65 zł/m² miesięcznie powierzchni użytkowej z powierzchnią pomieszczeń przynależnych z płatnością od dnia 1 maja 2016 r., z przeznaczeniem na zaciągnięcie kredytu celem sfinansowania remontów w ramach projektu Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa (...) dla Działania Rewitalizacja zdegradowanych obszarów (Działanie 63. B Remont, odnowa części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych).

3. uchwałą nr(...) w sprawie remontu elewacji z dociepleniem właściciele:

1. decydują o wykonaniu dokumentacji projektowo – kosztorysowej na remont elewacji z dociepleniem wraz z uzgodnieniami niezbędnymi do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia określonymi w aktualnie obowiązujących przepisach.
2. Wspólnota Mieszkaniowa upoważnia (...) Sp. z o.o. do przeprowadzenia konkursu ofert, wyłonienia wykonawcy oraz zawarcia z nim umowy w w/w zakresie;
3. zapłata za wykonanie prac o których mowa w pkt. 1 uchwały zostanie sfinansowana z Konta Wspólnoty Mieszkaniowej – koszty zarządu/fundusz remontowy;
4. współwłaściciele upoważniają zarząd wspólnoty do udzielenia pełnomocnictwa wyłoniionemu wykonawcy do rozumieniu ustawy „Prawo budowlane” i uzyskania pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia robót budowlanych oraz do występowania w imieniu pozwanej do wszelkich instytucji, celem załatwienia formalności związanych z przedmiotowym zadaniem;
5. koszty związane z zajęciem pasa ruchu drogowego (chodnika i/lub jezdni) na czas wykonywania prac związanych z w/w remontem pokryje pozwana.

Za podjęciem powyższych uchwał głosowała Gmina W..

D. ód:

1. kopie uchwał wraz z listami głosowania – k. 12 – 17

Uchwałą nr (...) z dnia 5 lipca 2016 roku właściciele lokali stanowiący pozwaną wspólnotę mieszkaniową postanowili uchylić uchwałę nr(...)z 17 maja 2016 roku w sprawie zmiany stawki funduszu remontowego. Za podjęciem uchwały głosowali powodowie oraz Gmina W..

Dowód:

1. kopia uchwały nr (...) – k. 35

Obecnie w związku z upływem terminu do składania wniosków o dofinansowanie pozwana nie ma już możliwości starania się o niej w ramach powyższego programu.

Dowód:

1. zeznania świadka J. M.

Ustaleń faktycznych dokonano na podstawie dokumentacji przedłożonej przez strony w toku postępowania, a także przesłuchania powoda oraz zeznań świadka.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi norma art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zgodnie z powyższym przepisem 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. Przewidziane w cytowanym przepisie uprawnienie właściciela lokalu do zaskarżenia każdej uchwały właścicieli lokali do sądu ma na celu ochronę ich interesów, jak również interesów wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Przepis ten ma na celu unicestwienie zaskarżonej uchwały poprzez jej uchylenie. Przepis przewiduje cztery niezależne od siebie podstawy do żądania przez właściciela uchylenia uchwały:

- jej niezgodności z przepisami prawa (przede wszystkim z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali),
- jej niezgodność z umową właścicieli lokali,
- naruszanie przez uchwałę zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (jednocześnie powodujące naruszenie interesu właściciela),
- naruszanie przez uchwałę w inny sposób interesu właściciela lokalu.

Powodowie w niniejszym postępowaniu zaskarżyli uchwały pozwanej nr(...),(...) i (...)z 17 maja 2016 roku.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do uchwały nr (...) należy wskazać, że została ona uchylona przez pozwaną w dniu 5 lipca 2016 roku na podstawie uchwały nr (...). Za podjęciem uchwały głosowała także powódka K. M.. Pozew w niniejszym postępowaniu złożono w dniu 24 czerwca 2016 roku (k. 18), a kurator pozwanej odpis pozwu otrzymał w dniu 25 października 2016 roku (k. 66), po udzieleniu pełnomocnictwa pełnomocnikowi powodów. Tak więc uchylenie zaskarżonej uchwały nastąpiło przed skutecznym doręczeniem odpisu pozwu stronie pozwanej. Powodowie mogli zatem jeszcze przed rozpoczęciem rozprawy cofnąć pozew w tym zakresie bez niekorzystnych dla nich konsekwencji procesowych. Jednakże aż do zamknięcia rozprawy nadal domagali się uchylenia powołanej uchwały. W związku z powyższym żądanie to okazało się bezprzedmiotowe, ponieważ nie można domagać się uchylenia uchwały, która została już skutecznie pozbawiona mocy przez samą pozwaną.

Powodowie w uzasadnieniu pozwu zarzucili, że zaskarżone uchwały są sprzeczne z obowiązującymi przepisami, naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz ich interes. Wskazali, że remont elewacji winien bowiem zostać przeprowadzony po wykonaniu najpilniejszych prac remontowych, takich jak: odwodnienie budynku, drenaż, osuszanie ścian, a w dalszej kolejności wymiana dachu, który jest stary i który jako pierwszy wymagałby nakładów. Ponadto zarzucili, że uchwała nr(...) posługuje się nadto niedoszacowanymi wartościami używając sformułowań „około”. Tak nieostre sformułowanie nie pozwala na wykluczenie sytuacji, w której koszty remontu będą

w istocie wyższe niż zakładane uchwałą, co będzie skutkowało jeszcze większym obciążeniem dla powodów. Dotyczy to zarówno kosztów samego remontu, jak i przygotowania całości dokumentacji, a która to kwota została określona na 10.000 zł. Zarzucili, że podana w uchwale nr (...) przybliżona wartość remontu elewacji nie wynika z żadnej obiektywnej oceny i nie został też powodom przedstawiony sposób jej wyliczenia, celem dokonania jej weryfikacji pod kątem prawdziwości i przedstawienia potencjalnych oferentów, którzy tego rodzaju prac mogliby wykonać po korzystniejszej cenie.

Konieczność przeprowadzenia prac remontowych na częściach wspólnych nieruchomości nie jest – co do zasady – między stronami sporna. W niniejszym postępowaniu nie było jednak potrzeby ustalenia, które prace powinny być wykonane w pierwszej kolejności. Istotą sporu jest bowiem przede wszystkim sposób sformułowania postanowień zaskarżonych uchwał.

Należy wskazać, że istotą podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej jest zezwalanie przez właścicieli na dokonywanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Członkowie wspólnoty udzielają zatem zezwolenia, aby podmiot ten dokonywał czynności, które co do zasady będą ingerować w ich majątek, tj. nieruchomość wspólną, w której każdy z właścicieli posiada określony udział. W związku z tym odnośnie treści uchwał należy stawiać wymagania dostatecznej precyzji, aby nie tylko właściciele nie zgadzający się z taką uchwałą mogli bez podejmowania specjalnych zabiegów interpretacyjnych ustalić, do czego umocowany został podmiot działający w imieniu i na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, np. jej zarząd. Z posiadaniem udziału w nieruchomości wspólnej wiążą się prawa, ale także i obowiązki w postaci pokrywania kosztów zarządu tą nieruchomością. W związku z tym umocowanie do dokonywania czynności związanych z powstaniem takich kosztów musi być na tyle precyzyjne, aby nie pozwalało na dowolność w ich podejmowaniu. Nieprecyzyjne określenie powołanej czynności, a ściślej – zakresu upoważnienia do jej dokonania, może bowiem prowadzić do tego, że właściciel lokalu będzie mógł być obciążony kosztami zarządu w dowolnej wysokości. Takie formułowanie postanowień uchwał z pewnością narusza interes właściciela lokalu, który może w związku jej nieprecyzyjnym brzemieniem obawiać się dowolności w nakładaniu obciążeń. Należy wskazać, że podmiot projektujący treść uchwały ma niezbędny czas do dokonania wyliczeń potrzebnych do określenia wysokości zobowiązania jakie zaciągnąć ma wspólnota. Nie oznacza to konieczności wskazywania w uchwale kwoty zobowiązania w takiej wysokości w jakiej zostanie ono ostatecznie zaciągnięte. Oczywistym jest bowiem to, że wynagrodzenie wykonawcy prac remontowych w warunkach rynkowych może różnie się kształtować i także to należy uwzględnić przy badaniu uchwały w przypadku jej zaskarżenia. Specyfika działania wspólnoty mieszkaniowej, tj. podejmowanie decyzji w formie uchwał, nakazuje elastyczne podejście o wspomnianych kwestii. Rozwiązaniem jest w tym przypadku określenie maksymalnej kwoty zobowiązania. Niezbędny jest jednak, aby wspólnota mieszkaniowa, w przypadku zaskarżenia takiej uchwały, była w stanie wykazać, że wysokość zobowiązania została określona w kwocie odpowiadającej rzeczywistym potrzebom. W przypadku ustalenia w toku postępowania, że wysokość kosztów prac mogłaby być inna niż określona w uchwale, nie oznaczałoby to konieczności jej uchylecia, gdyż nie można wymagać ścisłego określenia kosztów prac remontowych, czy budowlanych, gdy te zostaną poniesione po zawarciu umowy z konkretnym wykonawcą, a stawki wynagrodzeń mogą kształtować się różnie u poszczególnych wykonawców. Nie oznacza to jednak tolerowania braku precyzji we wskazywaniu wysokości zobowiązania jakie ma zaciągnąć wspólnota mieszkaniowa, gdyż przy kwotach przekraczających np. 100.000 zł, kilku, czy kilkunastoprocentowe zwiększenie kosztów przekłada się na zwiększenie obciążeń właścicieli poszczególnych lokali, którzy wyrażając zgodę na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu muszą mieć możliwość kalkulacji obciążających ich kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Uwagi powyższe należy odnieść do czynności skutkujących powstaniem zobowiązań. Są to nie tylko zobowiązania wynikające z umów cywilnoprawnych, ale także innych zdarzeń, w tym i decyzji administracyjnych, jak np. zezwoleń na dokonanie przez właściciela nieruchomości określonych czynności. Jak wynika z treści pkt(...)uchwały nr(...) z 2016 roku koszty takie mogą powstać w związku z zajęciem pasa drogowego, a nie jest to czynność cywilnoprawna. W tym ostatnim przypadku jednak także możliwym jest ustalenie maksymalnej kwoty kosztów zajęcia takiego pasa. Zgodnie z art. 40 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tj. z dnia 23 sierpnia 2016 r.; Dz. U. z 2016 r., poz. 1440) za zajęcie pasa drogowego pobiera się opłatę. Ustępy 4 do 16 powołanego art. 40 wskazują m.in. wysokość stawek za zajęcie 1m⁽²⁾ pasa drogowego, a także sposób ich ustalania. W związku z tym należało uznać, że

sprecyzowanie wysokości zobowiązania dla wspólnoty posiadającego profesjonalnego zarządcę nie powinno stanowić problemu.

Odnosnie uchwały zawierającej zezwolenie na zawarcie umowy kredytu, powinna określać istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia umowy oraz wskazywać osobę, z którą umowa ma zostać zawarta (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 6 marca 2014 r. sygn. I ACa 679/13; wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 17 marca 2009 r. sygn. I ACa 149/09). Udzielona uchwałą zgoda winna odnosić się do, co najmniej w przybliżeniu, określonej czynności. To, bowiem w przyszłości pozwoli stwierdzić, w jakim zakresie zgoda członków wspólnoty została wykonana i czy organ zarządzający z czynności tej wywiązuje się należycie. Niedopełnienie obowiązku doprecyzowania czynności powoduje, że sens i istota zgody staje się jedynie iluzoryczna (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 6 marca 2013 r., sygn. I ACa 860/12; Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 10 stycznia 2013 r., sygn. VI ACa 968/12).

Uwzględniając powyższe uwagi należało uznać, że powodowie co do zasady słusznie zarzucili, że sposób sformułowania treści części postanowień, a mianowicie tych zawartych w pkt(...) uchwały nr (...) oraz pkt (...)uchwały nr(...) wypełnia znamiona kilku przesłanek z art. 25 ustawy o własności lokali.

Co do zasady należy zgodzić się ze stanowiskiem pozwanej w zakresie dotyczącym ogólnych uwag odnosnie przesłanek uchylenia uchwały, co nie oznacza jednak zaaprobowania oceny treści zaskarżonych uchwał proponowanej przez kuratora pozwanej.

Treść pkt (...) uchwały nr (...) wskazuje, że nie zawiera ona w tym fragmencie żadnych postanowień merytorycznych wiążących się z udzieleniem zezwolenia na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Jednak należy ją odczytywać łącznie z treścią pkt (...) tej uchwały, gdzie postanowiono o „wyrażeniu woli” zaciągnięcia kredytu bankowego na realizację zadania w „wysokości niezbędnej do pokrycia kosztów całości inwestycji”. Oba te postanowienia pozostają ze sobą zatem w nierozzerwalnym związku i pozwalają na przyjęcie, że zgoda na zaciągnięcie kredytu dotyczy kwoty „około 120.000 zł brutto”. Odnosząc zatem powyższe uwagi do tych postanowień należało uznać, że przede wszystkim naruszono nimi interes ekonomiczny powodów, którzy wobec takiego brzmienia treści uchwały nie mogą w sposób długookresowy planować wydatków związanych z kosztami zarządu nieruchomością wspólną oraz musieliby zaakceptować takie przedsięwzięcia pozwanej, które są niedookreślone ze względu na brak precyzyjnych danych odnoszących się do warunków zaciągnięcia kredytu, które stanowią istotny element przeszłej umowy. Uchwała ta narusza także zasadę właściwego zarządzania nieruchomością wspólną.

Kurator pozwanej w odpowiedzi na pozew wskazał, że kwoty podane w zaskarżonej uchwale zostały oszacowane przez pracowników działu technicznego Miejskiego Zarządu (...) Sp. z o. o. w W. w oparciu o ich wiedzę techniczną i doświadczenie w zakresie realizacji prac remontowych budynków mieszkalnych, a w szczególności remontów elewacji oraz w oparciu o doświadczenia zarządcy budynku wynikające z realizacji Programu (...) w latach 2007 – 2013. Oczywiście w przypadku prac remontowych o większym zakresie, przed ustaleniem wysokości zobowiązania kredytowego, może istnieć konieczność zasięgnięcia wiedzy specjalistycznej, np. od podmiotów fachowo zajmujących się tego typu pracami, a uzyskanie informacji może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów na sporządzenie ekspertyz. Nie oznacza to jednak przyzwolenia na formułowanie postanowień uchwały w sposób przyjęty przez pozwaną. Należy wskazać, że skoro nieruchomość wspólna obecnie jest w takim stanie, że wymaga znacznych nakładów, to powyższe wynika z długotrwałych zaniedbań w tym zakresie. Powyższe nie oznacza jednak, że właściciel lokalu ma być pozbawiony przez to środków ochrony prawnej w postaci możliwości zaskarżenia uchwały ustalającej w sposób nieprecyzyjny wysokość takich kosztów. Nawet jeżeli większościowy właściciel nie posiadał wcześniej środków finansowych na wykonanie remontu, to mógł przewidzieć konieczność wykonania znacznych nakładów na nieruchomości poprzedzonych sporządzeniem ekspertyz w tym zakresie. Uregulowanie tej

Należy zgodzić się ze stanowiskiem pozwanej, że pozyskiwanie środków na remonty jest działaniem, które należy zakwalifikować jako zgodne z zasadą prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Jednak nie zwalnia to z obowiązku precyzyjnego formułowania postanowień uchwał w sposób nie pozwalający na zbytnią dowolność w kształtowaniu wysokości zobowiązań finansowych pozwanej.

Odnośnie pkt (...) uchwały nr (...) kontrola sądu nie może sięgać, aż tak daleko, aby kontrolować zawarte tam postanowienia, tj. zamiaru przystąpienia do projektu, wykonania remontu, a także upoważnienia określonego podmiotu do przeprowadzenia czynności związanych z przystąpieniem do projektu. Jest tak także w przypadku, gdy w chwili wyrokowania wiadomo, że nie ma już możliwości zgłoszenia udziału w programie. Postanowienia takie nie wypełniają znamion żadnej z przesłanek koniecznych do uchylecia uchwały. Mają one charakter ogólny i nie wiążą się z nimi jakiegokolwiek obowiązki ze strony powodów, nie rodzą one dla nich żadnych negatywnych konsekwencji na etapie podejmowania uchwały. Poza tym, wobec przyznania, że nieruchomości wspólna wymaga remontów, to podjęcie takiej uchwały wydaje się nawet konieczne, a także korzystne w ostatecznym rozrachunku dla powodów, gdyż ma prowadzić do poprawy stanu technicznego ich nieruchomości. Nawet jeżeli oznacza to dla nich zwiększenie kosztów zarządu tą nieruchomością, to powyższe nie pozwala na ocenę, że jest to niezgodne z ich interesem. W takim bowiem przypadku właściciel mniejszościowy nie może zasadnie blokować remontu części wspólnych. Powodowie posiadając znaczny udział w nieruchomości wspólnej muszą liczyć się z koniecznością ponoszenia wydatków na koszty zarządu, nawet jeżeli mogą okazać się znaczne. Konsekwencją postanowień zawartych w pkt (...) jest podjęcie uchwał o wyrażeniu zgody na zaciągnięcia kredytu.

Podobnie należało ocenić postanowienia zawarte w pkt (...) uchwały nr (...) gdyż także w tych przypadkach postanowienia te nie rodzą dla powodów żadnych negatywnych konsekwencji na etapie podejmowania uchwały.

Jako naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną należało ocenić postanowienia zawarte w pkt (...) uchwały nr (...). Wskazanie, że zapłata za wykonanie dokumentacji ma zostać sfinansowana z konta wspólnoty mieszkaniowej oznacza wskazanie tylko na miejsce ulokowania środków finansowych, a nie zapewnienie źródła finansowania. Nie można uznać za zgodne z powyższymi zasadami decydowania o poniesieniu kosztów bez ustalenia z jakich środków będą one finansowane. Wspólna analiza postanowień uchwał nr (...) wskazuje, że koszty sporządzenia dokumentacji o jakiej mowa w uchwale nr (...) nie mają zostać pokryte z kredytu o jakim mowa w uchwale nr (...). Tymczasem koszty te nie zostały w ogóle określone w przedmiotowej uchwale, pomimo wskazania, że pozwana ma je ponieść. Świadczy to o naruszeniu interesu powodów, którzy nie wiedzą w jakiej części mają partycypować w powołanych kosztach. Podobnie należało ocenić postanowienia zawarte w pkt (...) uchwały nr (...). Już powyżej wskazano, że nie było przeszkód w ustaleniu kosztów zajęcia pasa drogowego. W kwestionowanym ustępie uchwały pozwaną obciążono obowiązkiem pokrycia tych kosztów nie wspominając w ogóle o źródłach finansowania wydatków na ten cel, a więc, czy ma to być konto pozwanej wskazane w ustępie (...) uchwały, czy też inne konto. Postanowienie jednoznacznie narusza zatem interesy powodów, którzy po raz kolejny nie są w stanie skalkulować swoich wydatków na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., który stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. W związku z częściowym uwzględnieniem powództwa odnośnie uchwał o nr (...), oraz oddaleniem w całości powództwa odnośnie, w ocenie Sądu istniały podstawy do uznania, że każda ze stron uległa w połowie.