

Sygn. akt IC 704/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim, Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący	Sędzia SO Paweł Lasoń
Protokolant	Renata Brelikowska

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2013r. w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) oznaczonej numerem 15 położonej w T. przy ul. (...)**

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

1. uchyła uchwały nr 5/2013, 7/2013, 9/2013, 11/2013, 12/2013 Zebrania (...) Wspólnoty (...) oznaczonej numerem 15 położonej w T. przy ul. (...) z dnia 29 marca 2013 roku;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oznaczonej numerem 15 położonej w T. na rzecz powoda P. K. kwotę 1.197,00 (jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 704/13

UZASADNIENIE

P. K. w pozwie z dnia 13 maja 2013 roku wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) numer 15 położonej w T. przy ulicy (...) żądał uchyleni uchwał numer (...); (...); (...); (...); 11/13; 12/13 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjętych w trakcie zebrania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej w dniu 29 marca 2013 roku, a także uchwały numer (...)podjętej w dniu 5 kwietnia 2013 roku. W uzasadnieniu żądania pozwu wskazano, że zaskarżone uchwały sprzeczne z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, naruszają zasady prawidłowej gospodarki oraz bezzasadnie naruszają interesy powoda. Pełnomocnik powoda dodatkowo wniósł o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa prawnego.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu wg norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa prawnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Wspólnota Mieszkaniowa (...) numer 15 położonej w T. przy ulicy (...) powstała na skutek orzeczenia Sadu znoszącego współwłasność tej nieruchomości. W następstwie orzeczenia zostało wyodrębnionych łącznie 13 lokali mieszkalnych i użytkowych. Właścicielami wszystkich tych lokali jest aktualnie 5 osób. D. G. (1), J. G., D. G. (2), P. K., M. K..

Udział P. K. w nieruchomości wspólnej wynosi (...) części co stanowi 6,13 %. Jest on właścicielem jednego lokalu.

/okoliczności niesporne/

W trakcie zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...) numer 15 położonej w T. przy ulicy (...) w dniu 29 marca 2013 roku podjęto szereg uchwał.

Uchwałą numer (...) ustalono miesięczną odpłatność w kwocie 50 złotych od każdego właściciela bez względu na posiadany udział.

/okoliczność niesporna: uchwała – k. 60/

Uchwałą numer (...) ustalono miesięczną odpłatność P. K. w kwocie 1500 złotych za wykorzystanie części wspólnej nieruchomości od prowadzenia działalności gospodarczej w sposób bezumowny poczynając od stycznia 2013 roku.

/okoliczność niesporna: uchwała – k. 61/

P. K. jest właścicielem lokalu użytkowego położonego na parterze głównego frontowego budynku wspólnoty. Wejście do tego lokalu prowadzi przez klatkę schodową. Klatka schodowa prowadzi jeszcze do dwóch innych lokali. Aktualnie ze względu na konflikt współwłaścicieli z klatki tej korzysta jedynie P. K.. W klatce schodowej najemca lokalu A. Bank umieścił dwa przenośne banery reklamowe.

/okoliczności niesporne: dowód: zeznania świadka Z. K. – k. 134/

Uchwałą numer (...) ustalono, że każdy współwłaściciel odpowiada za zagrożenia wynikające z nieodpowiedniej eksploatacji działki numer (...), dachu, budynku i porządek, sprzątnięcie, odśnieżanie podwórka chodnika na długości posiadanego lokalu o ulicy do podwórka. P. J. G. i D. G. (2) ponoszą odpowiedzialność wspólna za eksploatację dachu na długości posiadanych lokali.

/okoliczność niesporna: uchwała – k. 62/

Między współwłaścicielami istnieje spór o zakres osobistych obowiązków związanych ze sprzątnięciem nieruchomości. P. K. nie mieszka w tej wspólnotcie.

/okoliczności niesporne: dowód: zeznania świadka Z. K. – k. 136/

Uchwałą numer (...) „ustanowiono służebność przesyłu na działce (...) dla budowy sieci ciepłowniczej oraz podziału przyłącza wodociągowego do poszczególnych lokali. W wypadku braku 100% zgody zobowiązano zarząd do skierowania sprawy na drogę sądową celem ustanowienia służebności przesyłu. Kosztami zaś pozytywnej decyzji sądu obciąża się współwłaściciela niewyrażającego zgody na ustanowienie służebności przesyłu.

/okoliczność niesporna: uchwała – k. 63/

Istnieje spór między współwłaścicielami w jaki sposób i przez czyje lokale ma być doprowadzone ciepło miejskie.

/dowód: zeznania świadka Z. K. – k. 136-137; D. G. (1)- k. 142/

Uchwałą numer (...) „ustalono do wykonania na 2013 rok podziału działki numer (...) według uchwały 51/2012 i wykonanie pasa dojazdowego do wydzielonych działek. Ustalono również, że współwłaściciele poniosą równowartość

planowanych wydatków według przedstawionego rozliczenia – każdy właściciel w częściach równych bez względu na posiadany udział.

/okoliczność niesporna; uchwała – k. 64/

Uchwała numer (...) zawierała zgodę na podział działki numer (...) do użytkowania według załącznika tej uchwały. Projektowany podział zakładał między innymi możliwość ogrodzenia wydzielonych poszczególnym właścicielom części działek. Według załącznika numer 1 uchwały szerokość części pozostającej do wspólnego użytkowania, a bezpośrednio przylegającej do wjazdów do budynków gospodarczych w których znajdują się pomieszczenia przynależne obejmujące garaże – wynosić ma 3 metry.

/dowód: uchwała – k. 129; załącznik numer 1 – k. – 132./

Projektowany sposób podziału nieruchomości do korzystania nie był uzgadniany z wszystkimi właścicielami.

/dowód: zeznania świadka Z. K. – k. 138/

Uchwała numer (...) została zaskarżona do Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim. Sprawa jest w toku, orzeczenie dotąd nie zapadło.

/okoliczność niesporna/

Uchwałą numer (...) odstąpiono od utworzenia funduszu remontowego na 2013 rok. Jednocześnie ustalono, że fundusz ten będzie tworzony w zależności od zaistniałych potrzeb wspólnoty.

/okoliczność niesporna; uchwała – k. 128/

Uchwałą numer (...) z dnia 5kwietnia 2013 roku podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów upoważniono zarząd wspólnoty do podpisania umowy o zarządzanie nieruchomością ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) chata w T..

/okoliczność niesporna; uchwała – k. 126/

Sąd zważył co następuje :

Powództwo częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie wszelkich rozważań należy wskazać, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały podejmowanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na konflikty pomiędzy osobami pełniącymi funkcje zarządu wspólnoty. Istotne jest to, czy mimo ewentualnych uchybień przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji one służą.

Stosownie do art. 25 ust 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000, Nr 80, poz. 903 z późn zm.) 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. Powołany 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, (tj. umową określającą sposób zarządu z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali),
- naruszanie przez uchwałę zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (jednocześnie powodujące naruszenie interesu właściciela),
- naruszanie przez uchwałę w inny sposób interesu właściciela lokalu.

Niezgodność z prawem zaskarżonej w trybie powyższego przepisu uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej.

W pełni zasadnie powód zarzuca, że uchwały numer 5 dotyczące opłaty na pokrycie kosztów bieżącej działalności wspólnoty płatnej w wysokości 50 złotych od każdego właściciela bez względu na posiadany udział, narusza podstawowe zasady ustawy o własności lokali.

Powołany przez powoda art. 12 ustawy o własności lokali w ustępie 1 stanowi, że 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. Stosownie do ustępu 3 tego przepisu uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Przepis ten ma na celu zagwarantowanie względnie bezkonfliktowe sąsiedztwo we wspólnocie mieszkaniowej i normuje prawa i obowiązki właścicieli lokali w zakresie rozstrzygnięcia: komu (na co) i wedle jakiej reguły przypadają dochody (pożytki i inne przychody) przynoszone przez nieruchomość wspólną, normuje także rozkład na poszczególnych właścicieli lokali kosztów (wydatków i ciężarów) utrzymania nieruchomości wspólnej (art. 12 ust. 2 zd. 2).

Określenie "wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej" mieści w sobie wszelkie koszty, zarówno te o charakterze cywilnoprawnym (remonty, opłaty za dostarczone media, wywóz śmieci itp.), jak i publicznoprawnym (podatki). Z tego względu, a także z uwagi na to, że zwykle nieruchomość wspólna przynosi niewielki dochód lub zgoła żaden, przepis art. 12 ust. 2 zd. 2 postanawia, że właściciele lokali ponoszą (stosunkowo, do wysokości ich udziałów) wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Równość uprawnień i obowiązków właścicieli lokali nie może być rozumiana tak ja czyni to pozwany jako obciążenie wszystkich zobowiązanych obowiązkiem uiszczenia zaliczek w jednakowej kwotowo wysokości, niezależnie od posiadanych udziałów. Rozwiązanie takie jest może być skrajnie niesprawiedliwe.

Dopiero przepis art. 12 ust. 3 wyraźnie upoważnił zebranie właścicieli lokali do ustalenia w uchwale, że właściciele lokali użytkowych będą partycypować w pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w większym rozmiarze, niż to wynika z ich udziału w elementach wspólnych budynku. Artykuł 12 ust. 3 umożliwia więc stosowne zwiększenie udziału właściciela lokalu użytkowego w kosztach związanych z utrzymaniem przedmiotu współwłasności, zważywszy, że koszty utrzymania tej właśnie kategorii lokali (np. koszty wywozu odpadków lub zużycia wody) mogą być większe. Oznaczałoby to jednak konieczność rozróżnieni ciężarów ze względu na faktycznie zróżnicowane, wydatki związane z utrzymaniem poszczególnych kategorii lokali. Nadal musi to jednak pozostawać w powiązaniu z wysokością udziałów w nieruchomości wspólnej. Zastosowane rozróżnienie może bowiem dotyczyć jedynie pewnych ogólnych kategorii lokali i konsekwentnie winno dotyczyć wszystkich właścicieli lokali posiadających właśnie te cechę skutkująca większymi wydatkami związanymi z utrzymaniem tych lokali. Stosowna uchwała nie może być – jak w niniejszej sprawie być wymierzona jedynie przeciwko właścicielowi jednego z lokali tylko z tego względu, że posiada on najmniejszy udział w nieruchomości wspólnej. Z zaskarżonej uchwały nie wynika zresztą aby zwiększona

w stosunku do udziału ciężar utrzymania nieruchomości miał być wynikiem zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych. Zresztą i w tych ramach winny być zachowane odpowiednie proporcje, a właściciele innych tego rodzaju lokali generujących zwiększone koszty winni być traktowani jednakowo i sprawiedliwie.

Przepis art. 12 ust. 3 dopuszcza możliwość, na mocy uchwały właścicieli, zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych (ponad wysokość wynikającą z udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej) z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Tym samym, właściciele lokali użytkowych (właściciele lokali o innym niż mieszkalne przeznaczeniu, ale także, jak się wydaje, właściciele lokali mieszkalnych wykorzystywanych w części na cele zawodowe, gdy wiąże się to ze zwiększoną intensywnością, np. licznych pacjentów gabinetu dentystycznego, korzystania z części wspólnych) mogą zostać zobowiązani do uiszczania wyższych opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Przy czym do uiszczania opłat w wyższej, niż wynika to z udziału, wysokości mogą zostać zobowiązani tylko ci właściciele lokali użytkowych, w przypadku których uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali - sposób wpływający na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, np. poprzez zwiększoną "produkcję" odpadków przez sklep, stałe parkowanie przed nim samochodów dostawczych, co niszczy chodnik, zieleni itp. Omawiane rozstrzygnięcie stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 3), stąd na jej podjęcie przez zarząd potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do jej wykonania (art. 22 ust. 2). Wspomniana uchwała powinna zapaść większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów (zob. art. 23 ust. 2).

Zaskarżona uchwała numer 5 nie spełnia powyższych wymogów.

Również uchwała numer 7 nakładająca tylko na powoda obowiązek zapłaty bardzo wysokich (choćby w stosunku do określonych przez aktualny zarząd kosztów utrzymania wspólnot) nie mieści się w granicach zasad obciążania członków wspólnoty stosownymi kosztami. W tym zakresie również ona narusza powołane wyżej przepisy. Trzeba tu jednak zwrócić uwagę na kilka kwestii które wiążą się z podjętą uchwałą. Po pierwsze nie ma przeszkód aby wspólnota określiła zasady wykorzystywania przez poszczególnych właścicieli lub siebie samą nieruchomości wspólnej dla celów komercyjnych. Wymaga to jednak przyjęcia wcześniej ogólnych i wiążących wszystkich, jednakowych zasad. Tego nie uczyniono w niniejszej sprawie. Nie sposób przy tym nie dostrzec, że D. G. (1) wynajmuje sąsiedni lokalu konkurencyjnemu bankowi. Okoliczność ta stała się zarzewiem części konfliktów we wspólnocie. Wydaje się wręcz, że aktualne przejście zarządu wspólnoty mieszkaniowej między innymi przez D. G. (1) skutkuje właśnie decyzjami, które za swój cel zdają się mieć głównie szykanowanie P. K.. Przejawem takiego stanu rzeczy zdaje się być właśnie treść skarżonej uchwały, która nakłada opłatę za dwa banery umieszczone wewnątrz klatki schodowej, przy ścianach, w miejscach które nie utrudniają korzystania z tej klatki innym osobom. Wysokość tej opłaty jest przy tym określona w oderwaniu od realiów rynkowych. Co więcej obowiązek uiszczania takich kwot nałożono wstecz. Rzeczywiście można odnieść wrażenie, że jest to próba uzyskania środków finansowania wspólnoty, których to środków wspólnota nie posiada, wobec niewywiązywania się przez część właścicieli z obowiązku uiszczania miesięcznych zaliczek na koszty utrzymania i remontów wspólnoty.

Oczywiście w razie wykorzystywania nieruchomości wspólnej przez kogokolwiek bezumownie wspólnota jest uprawniona do dochodzenia należnego odszkodowania. Co do zasady istnienie jakiejś uchwały w tym przedmiocie nie jest niezbędne. (...) tego roszczenia wspólnota może się jednak domagać w drodze postępowania sądowego, wytoczonego przez wspólnotę. Sama tego rodzaju uchwała nie będzie przesadzać o zasadności ewentualnego powództwa, ani nie będzie przesadzać wysokości należnego odszkodowania. Pod pewnymi warunkami wskazywana wcześniej uchwała określająca zasady wykorzystywania nieruchomości wspólnej mogłaby być również podstawą takich roszczeń w stosunku do właścicieli poszczególnych lokali.

Podsumowując, większość nie jest uprawniona do arbitralnego określania obowiązków jednego tylko z członków wspólnoty w oderwaniu od rzeczywistych kosztów i skutków jego działań.

Kolejne uchwały ustanowienia służebności przesyłu ((...)); dokonania podziału działki ((...)) i ustalenia zakresu odpowiedzialności członków wspólnoty ((...)) naruszają nie tylko przepisy ustawy o własności lokali, ale także naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną jednocześnie naruszając lub grożąc naruszeniem interesu właścicieli poszczególnych lokali.

Uchwałą numer (...) ustalono do wykonania na 2013 rok podziału działki numer (...) według uchwały 51/2012 i wykonanie pasa dojazdowego do wydzielonych działek. Ustalono również, że współwłaściciele poniosą równowartość planowanych wydatków według przedstawionego rozliczenia – każdy właściciel w częściach równych bez względu na posiadany udział.

Uchwała ta po pierwsze jest przedwczesna bowiem uchwała numer (...) nie jest jeszcze prawomocna. Po drugie nie można dokonywać podziału działki jeżeli uchwała numer (...) zostanie uchylona. Po trzecie podział nieruchomości do korzystania (quod usum) nie wiąże się z koniecznością dokonywania podziału geodezyjnego działek. Sam zresztą podział działki jest niedopuszczalny ze względu na ograniczenia wynikające z prawa geodezyjnego i kartograficznego. Po czwarte nie sposób zgodzić się na podział, który doprowadziłby w efekcie do uniemożliwienia korzystania przez niektórych właścicieli z ich pomieszczeń przynależnych. Dotyczy to możliwości wjechania pod kątem prostym do garażu z drogi mającej 3 metry szerokości. Po piąte zaś ustalono również, że współwłaściciele poniosą równowartość planowanych wydatków według przedstawionego rozliczenia – każdy właściciel w częściach równych bez względu na posiadany udział. Taki sposób rozliczenia wydatków we wspólnocie jest niedopuszczalny na co wskazano we wcześniejszej części uzasadnienia. Po szóste nie ma zgody poszczególnych współwłaścicieli na zaproponowany podział działki, co więcej części z nich większość podejmująca uchwałę nawet nie pytała o zadanie. Nie wchodząc bliżej w kwestię będącą przedmiotem osądu w sprawie o uchylenie uchwały 51/2012 warto jedynie zasygnalizować, że podział rzeczy wspólnej do korzystania (quoad usum) w przypadku nieruchomości wspólnej będzie dopuszczalny w sytuacjach wyjątkowych, np. gdy w skład nieruchomości wspólnej wchodzi dwa (najwyżej kilka) lokale samodzielne, można zorganizować dostęp do poszczególnych lokali w sposób całkowicie niezależny od dostępu do innych (np. poprzez dwie istniejące w budynku klatki schodowe), a działka gruntu, na której stoi budynek, jest niewielka. Co do zasady natomiast, należy przyznać współwłaścicielom nieruchomości wspólnej roszczenie o dopuszczenie do jej współposiadania. Zgodnie bowiem z ugruntowanym stanowiskiem orzecznictwa, współwłaściciel może domagać się dopuszczenia do współposiadania w przypadkach, gdy chodzi o wspólne korzystanie z takich obiektów, jak wspólna droga, wspólne pastwisko itp., a więc gdy każdy ze współwłaścicieli korzysta wprawdzie z całej rzeczy wspólnej, ale niezależnie od takiego korzystania przez pozostałych współwłaścicieli; zob. teza II uchw. SN z 28.9.1963 r. (III CO 33/62, OSNC 1964, Nr 2, poz. 22). W przypadku zaś współwłasności nieruchomości wspólnej, wspólne jej posiadanie polega na korzystaniu z chodników i dróg dojazdowych, podwórzy, parkingów itp. Właściciele lokali są uprawnieni w równym stopniu do korzystania z całej nieruchomości wspólnej, ale niezależnie od takiego samego korzystania przez pozostałych współwłaścicieli. Współwłaścicielowi, którego w posiadaniu nieruchomości wspólnej narusza inny współwłaściciel, oprócz ochrony posesoryjnej należy przyznać (pogląd taki formułuje doktryna; por. E. Drozd, Prawa, s. 13-14) ochronę petytoryjną (ochronę prawa własności). Przyjmuje się, że właściciel lokalu, któremu drugi właściciel utrudnia korzystanie ze wspólnej nieruchomości, może domagać się zaniechania działań na podstawie art. 13 ust. 1, jako konsekwencji naruszenia obowiązku statuowanego przez ten przepis.

Podobne argumenty przemawiają za uchyleniem uchwały numer (...). Dodatkowo należy wskazać, że w istocie nie wiadomo czy uchwała zawiera decyzję o ustanowieniu służebności czy też nie. Uchwała zawiera w sobie bowiem sprzeczność. Tak zredagowana w znacznej mierze utrudnia jednoznaczny osąd. W pierwszej kolejności należy wskazać, że dla ustanowienia służebności przez wspólnotę nie jest wymagane 100% zgoda wszystkich właścicieli. Obciążenie nieruchomości jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, nie oznacza to jeszcze obowiązku jednomyślności. Oczywiście wspólnota może podejmować tego rodzaju decyzje, ale bez nieuzasadnionego naruszania praw właścicieli poszczególnych lokali. Rację ma powód podnosząc, że w sytuacji istotnego konfliktu współwłaścicieli lepiej byłoby gdyby uchwała choć w przybliżeniu określała sposób przebiegu planowanego przyłącza, co oczywiście ułatwiłoby wielu osobom podjęcie decyzji. Oczywiście przebieg ten powinien uwzględniać wymagania techniczne i prawne usytuowania takiego przyłącza. Zarząd winien zatem przygotować odpowiedni projekt techniczny

i poddać go głosowaniu przy podejmowaniu decyzji o obciążeniu nieruchomości stosowną służebnością. Przebieg przyłączy do poszczególnych lokali winien uwzględniać zarówno jak najmniejsze obciążenie samodzielnych lokali jak i gwarantować sprawną obsługę i wydajność instalacji. Zupełnie przy tym niezrozumiałe w zaskoczonych uchwałach jest upoważnienie zarządu do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Uchyleniu podlega również uchwała numer (...), którą ustalono, że każdy współwłaściciel odpowiada za zagrożenia wynikające z nieodpowiedniej eksploatacji działki numer (...), dachu, budynku i porządek, sprząkanie, odśnieżanie podwórka chodnika na długości posiadanego lokalu o ulicy do podwórka. P. J. G. i D. G. (2) ponoszą odpowiedzialność wspólna za eksploatację dachu na długości posiadanych lokali.

Uchwała ta jest sprzeczna z ustawą o własności lokali i ogólnymi zasadami odpowiedzialności za cudze czyny. Odpowiedzialność za należyte utrzymanie części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do użytku właścicieli poszczególnych lokali spoczywa na wspólnocie mieszkaniowej. Wspólnota mieszkaniowa będąc jedynym (choć zbiorowym) właścicielem części wspólnych odpowiada za ich stan, utrzymanie i ewentualne szkody jakie z naruszenia tych obowiązków wynikną. Żadna uchwała ani umowa nie może wspólnoty mieszkaniowej z tych obowiązków zwolnić. Wspólnota nie może też arbitralnie obowiązków tych na kogokolwiek przerzucić. Wspólnota może jednak zlecić wykonywanie obowiązków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej odpłatnie lub nieodpłatnie innemu osobom, nie wyłączając z tego grona właścicieli poszczególnych lokali. Wymaga to jednak zgody obu stron takiej umowy.

Powództwo pozostaje niezasadne w odniesieniu do żądania uchylenia uchwały numer (...) i (...). Zatrudnienie zarządcy jest czynnością jak najbardziej pożądaną. Nie przedstawiono żadnych racjonalnych powodów przeciwko takiej decyzji większości.

Pewne wątpliwości budzi czasowa rezygnacja z tworzenia funduszu remontowego. Uchwałą numer (...) odstąpiono od utworzenia funduszu remontowego na 2013 rok. Co do zasady taka decyzja zdaje się naruszać zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Nie wykazano jednak, że spowoduje równocześnie naruszenie interesu skarżącego. Jednocześnie ustalono jednak, że fundusz ten będzie tworzony w zależności od zaistniałych potrzeb wspólnoty. Takie czasowe zawieszenie tworzenia funduszu wydaje się dopuszczalne, choć wydają się wątpliwe oby było rozsądne i uzasadnione. Mając jednak na uwadze, że rola nie jest rola sądu decydowanie o wszystkich nawet najdrobniejszych kwestiach zarządu nieruchomością wspólną, Sąd nie znalazł podstaw ingerencji w decyzję wspólnoty.

W kwestiach formalnych podniesionych przez powoda należy zauważyć, że ustawa o własności lokali nie normuje kwestii pełnomocnictwa udzielanego przez poszczególnych właścicieli lokali. Dlatego w tym przedmiocie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2 uwl), z czym związana jest kwestia charakteru przedmiotowych pełnomocnictw występujących w sprawie. Artykuł 98 kc stanowi, że pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu, do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności. Przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego, natomiast w piśmiennictwie i judykaturze przyjmuje się, że kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym a rodzajowym jest zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy. Pełnomocnictwo ogólne nie określa ani nie wyodrębnia czynności prawnych, do jakich pełnomocnik został umocowany, natomiast pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot.

W realiach stanu faktycznego niniejszej sprawy można pokusić się o stwierdzenie, że większość zaskarżonych uchwał mieściła się w zakresie spraw zarządu zwykłego.

Przyjmując nawet, że pełnomocnictwo do udziału w zebraniu właścicieli winno być pełnomocnictwem rodzajowym to pełnomocnictwa udzielone przez właścicieli poszczególnych lokali należy ocenić jako mieszczące się w tej kategorii. Jeżeli rodzaj czynności prawnej nie jest w pełnomocnictwie określony w sposób wyraźny, dla ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli

(art. 56 i 65 kc) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1998 r. II CKN 866/97 OSNC 1999/3 poz. 66). Wydaje się, że stosując te reguły w niniejszej sprawie należy stwierdzić, że wolą mocodawców było upoważnienie pełnomocników do reprezentowania w sprawach związanych z działalnością wspólnoty mieszkaniowej, której są członkami.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Przepis ten reguluje podstawową zasadę rozliczania kosztów procesu, która uzależniona jest od wyniku sprawy. Sąd zasądził zatem od pozwanego na rzecz powoda kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Na zasądzoną z tego tytułu kwotę składają się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł, ustalone w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349, z późn. zmianami) oraz opłata od pełnomocnictwa 17 zł, a także pięć opłat od pozwu po 200 złotych od każdej z uchylonych uchwał.

(...)

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.