

Sygn. I C 430/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Kopania
Protokolant:	sekr. sądowy Anna Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2015 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa E. T.i W. T.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

1. uchyla uchwałę nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L.;
2. zasądza od pozwanej Wspólnoty na rzecz powodów solidarnie kwotę 200,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 430/14

UZASADNIENIE

Powodowie, (...)i W. T., wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L. pozew o uchylenie uchwały nr (...). Zażądali także zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu.

Na uzasadnienie podali, że zaskarżona uchwała dotyczy zwrotu właścicielom mieszkań nr (...) wartości niewykonanych prac remontowych podczas remontu płyt balkonowych przylegających do tych mieszkań, wyliczonych na podstawie kosztorysu powykonawczego, stanowiącego załącznik do uchwały. Postanowiono w niej, że zwrot kosztów nastąpi poprzez zaliczenie na poczet opłat bieżących (funduszu remontowego) odpowiednich kwot, wyliczonych i przypisanych do poszczególnych właścicieli lokali. Powodowie wskazali, że uchwała powyższa jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządu rzeczą wspólną oraz interes osobisty i gospodarczy powodów. Podali, że treść tej uchwały może rodzić konflikty i prowadzić do nadużyć, gdyż odnosi się ona do remontu płyt balkonowych, a pozwana posiada loggie. Jest to istotne, zdaniem powodów, gdyż definicja balkonu nie jest tożsama z definicją loggi, a elementy konstrukcyjne budynku w zakresie balkonów nie są tożsame z elementami konstrukcyjnymi logii. Podnieśli również, że zaskarżona uchwała nie wskazuje, z jakim miesiącem i rokiem rozpocznie się zaliczenie (w ratach) na poczet opłat bieżących kwot opisanych zakwestionowaną uchwałą. Nadto podkreślili, że w treści uchwały przywołano kosztorys powykonawczy, nie wskazując, z jakiego dnia pochodzi i przez kogo został

sporządzony. Zarzucili także, że treść uchwały narusza art. 481 k.c., gdyż nie uwzględnia przy kwotach zwrotu ustawowych odsetek od dnia powstania zobowiązania. Podali, że uchwała narusza również art. 61 pkt 1 ustawy Prawo budowlane i krzywdzi właścicieli lokali, w tym powodów, albowiem nakazując zwrot kwoty 1.080,80 zł. za niewykonanie w ich lokali remontu „płyty balkonowej”, zrzuca de facto na tych właścicieli ciężący na pozwanej wspólnocie obowiązek utrzymania płyt balkonowych, jako części wspólnej nieruchomości. Narusza też art. 31 ust. 2 Konstytucji RP w zw. z jej art. 83, albowiem wolą powodów nie jest i nie było otrzymanie od pozwanej zwrotu kwoty 1.080,80 zł. za niewykonanie przez pozwaną w 2012r. remontu płyty balkonowej, ale to, aby pozwana z własnych środków finansowych zrobiła remont tej części wspólnej i to niezwłocznie. Uchwała uszczupla, zdaniem powodów, ich środki finansowe, gdyż kwota 1.080,80 zł. nie jest wystarczająca do przeprowadzenia remontu płyty balkonowej, nadto pozbawia powodów wyboru, czy chcą oni zwrotu kwoty 1080,80 zł., czy chcą wykonania przez pozwaną remontu tej płyty. Na końcu wskazali, że zaskarżona uchwała narusza przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, gdyż o jej podjęciu nie decydował ogół właścicieli.

W toku procesu powodowie dodatkowo podali, w odpowiedzi na przedłożony przez pozwaną kosztorys powykonawczy, iż wartość prac wyliczona w kosztorysie jest nieprawidłowa, gdyż powierzchnia loggi powodów wynosi 10,0515 m kw, tymczasem do rozliczenia przyjęto powierzchnie 8,2485 m kw oraz kwota do rozliczenia winna pomijać zerwanie posadzki płytkowej na balkonie, wywóz gruzu i jego utylizację. Jednocześnie winna ona zawierać koszt „pracy rusztowania” oraz wartość prac związanych ze zdjęciem i założeniem boazerii drewnianej na odcinku 7,91 m na balustradzie loggi.

Pozwana, Wspólnota Mieszkaniowa (...) w L., wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu.

Wskazała, że pozwana wspólnota podjęła decyzję o zwrocie na rzecz powodów określonych kwot, gdyż część właścicieli, w tym powodowie, nie życzyła sobie remontu nieruchomości wspólnej, jaką jest płyta balkonowa. Taka postawa spowodowała, iż nie było możliwe przeprowadzenie remontu w tym zakresie. Zarzuciła, iż powodowie zamierzają narzucić pozostałym właścicielom swoje zdanie. Podkreśliła, że przedmiotem uchwały nie było ustalenie, czy nakazanie, a pozwana po prostu postanowiła zwrócić niewykorzystane środki finansowe części właścicielom. Podniosła również, że jeżeli powodowie kwestionują wysokość kwoty do zwrotu, to winni wnieść sprawę do sądu o zapłatę, a kwestia wysokości zwrotu nie powinna być badana w sprawie o uchylenie uchwały. Nadto podała, że zaskarżona uchwała nie rodzi żadnych negatywnych skutków dla powodów, ani dla któregokolwiek z pozostałych właścicieli lokali, albowiem ogranicza się li tylko do wypłaty na rzecz niektórych właścicieli określonych kwot.

Sąd ustalił:

W skład pozwanej wspólnoty wchodzi 38 lokali mieszkalnych. Powodowie są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) (**bezsporne**).

Pozwana wspólnota uchwałą nr (...) postanowiła do części wspólnych nieruchomości zaliczyć stropy między kondygnacjami bez podłóży, posadzek, tynków w lokalach nie należących do nieruchomości wspólnej.

Dowód: uchwała nr(...), k. 50.

Z dniem 4 lutego 2011r. właściciele lokali pozwanej wspólnoty w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęli uchwałę nr (...), na mocy której postanowili wykonać remont elewacji budynku wraz z remontem balkonów (wymiana blacharki, wylanie posadzek, wymiana kafelek).

Powód, zaskarżył tę uchwałę i Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 8 grudnia 2011r. ją uchylił, wskazując, że balkon, jako pomieszczenie pomocnicze służące zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w lokalu, do którego przylega, jest częścią składową tego lokalu. Sąd wskazał, że zaskarżona uchwała (w zakresie posadzki balkonu), ingeruje w prawo odrębnej własności, dlatego winna zostać uchylona. Wskazał też, że jedynie elementy konstrukcyjne balkonu to część wspólna nieruchomości.

Dowód: wyrok Sądu Okręgowego w S. z dnia 8 grudnia 2011r wraz z uzasadnieniem, k. 135, k 138-140 akt Sądu Okręgowego w S.(...).

W dniu 10 kwietnia 2012r. pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr (...)w sprawie wykonania dalszej części elewacji budynku z dociepleniem ściany przedniej i tylnej budynku oraz remontem balkonów w zakresie elementów konstrukcyjnych budynku. Podjęto wówczas również uchwałę nr (...) w sprawie sfinansowania powyższych prac kredytem do wysokości 230.000 zł.

Dowód: uchwała nr (...), k. 172 – 173, uchwała nr (...), k. 173v- 175.

Powód, W. T. zaskarżył obie powyższe uchwały do sądu. Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 19 marca 2013r. oddalił powództwo W. T.. Jednakże Sąd Apelacyjny w G. wskutek apelacji wniesionej przez powoda, zmienił zaskarżony wyrok i uchylił obie uchwały pozwanej wspólnoty. W uzasadnieniu wyroku wskazał m.in., że zaskarżona uchwała nr (...) nie określa precyzyjnie elementów konstrukcyjnych balkonów, czy loggi podlegających remontowi, przez to winna zostać uchylona. Brak takiego określenia jest bowiem sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania wspólną nieruchomością i narusza interesy właścicieli lokali, którzy nie są zainteresowani udziałem w kosztach remontu elementów nie wchodzących w skład części wspólnych nieruchomości.

Dowód: wyrok Sądu Okręgowego w S. z dnia 19 marca 2013r., k. 256 akt Sądu Okręgowego w S. (...), wyrok Sądu Apelacyjnego w G. z dnia 20 grudnia 2013r. wraz z uzasadnieniem, k. 401, k. 412-414 akt Sądu Okręgowego w S. (...), przesłuchanie powoda 00:35:55, 00:46:55 protokół rozprawy z dnia 15 września 2015r., k. 165 – 165v.

Pozwana wspólnota celem realizacji remontu budynku opisanego w uchwale nr (...) zaciągnęła w dniu 5 czerwca 2012r. kredyt inwestycyjny w Banku Spółdzielczym w Ł. w kwocie 220.000 zł. (**bezsporne**)

W dniu 11 czerwca 2012r., pomimo zaskarżenia uchwał (...) i (...), rozpoczęto remont budynku położonego L. przy ul. (...).

Dowód: przesłuchanie powoda 00:48:17 protokół rozprawy z dnia 15 września 2015r., k. 165v.

W trakcie prac remontowych zarząd wspólnoty przedłożył właścicielom lokalu wzór oświadczeń, w których mogli wyrazić zgodę na remont loggi w zakresie niedotyczącym elementów konstrukcyjnych budynku, tj. na wymianę izolacji przeciwwilgociowej oraz warstwy wyrównawczej z zaprawy cementowej pod płytkami na płycie loggii i przynależnej do ich lokali oraz na wymianę obróbek blacharskich krawędzi czołowej płyty loggi, w tym wycięcia jednego rzędu płytek przy krawędzi czołowej płyty loggi z jednoczesnym zobowiązaniem uzupełnienia płytek we własnym zakresie.

W czerwcu 2012r. większość właścicieli wyraziło zgodę na skucie posadzki i położenie izolacji, wylanie wyrównującej płyty betonowej i położenie opierzenia przynależnego do ich lokali – loggii – bez płytek ceramicznych, które zobowiązali się położyć we własnym zakresie.

Dowód: wzór oświadczenia, k. 60, oświadczenie właścicieli lokali z dnia 30 czerwca 2012r., k. 96-96v, przesłuchanie powoda 00:48:17 protokół rozprawy z dnia 15 września 2015r., k. 165v.

Właściciele lokali mieszkalnych nr (...) nie wyrazili zgody na przeprowadzenie remontu w loggiach, które przylegają do ich lokali mieszkalnych. Nie wykonano tam remontu płyt balkonowych.

Dowód: przesłuchanie powoda 00:50:48 protokół rozprawy z dnia 15 września 2015r., k. 165v.

Pozwana wspólnota skierowała do powodów pismo z dnia 3 lipca 2012r., w którym wezwała powodów do ostatecznego określenia do dnia 5 lipca 2012r., czy wyrażają zgodę na udostępnienie balkonu do wykonania remontu polegającego na skuciu posadzki, wymiany izolacji, położenia nowej wylewki i założenia nowych obróbek blacharskich. Jednocześnie zarząd wskazał, że w razie ewentualnych przecieków do sąsiedniego balkonu będą pokrywać koszty naprawy z własnych środków.

Powodowie we wrześniu 2012r. nie wyrazili zgody na remont logii.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 3 lipca 2012r., k. 59, notatka z oględzin loggi z dnia 24 września 2012r., k. 92, oświadczenie Z. K. z dnia 14 września 2012r., k. 93, oświadczenie S. W. z dnia 4 lipca 2012r., k. 94.

W ramach remontu przeprowadzonego w 2012r. dokonano remontu płyt balkonowych, za wyjątkiem płyt balkonów lokali (...). Remontu tego dokonano ze środków pochodzących z kredytu bankowego.

Dowód: zdjęcia, k. 70-73, k. 89-91.

W latach 2012, 2013, 2014 wszyscy właściciele lokali wchodzących w skład pozwanej wspólnoty partycypowali w spłacie kredytu zaciągniętego na remont budynku. Koszty te uiszczali w zaliczkach na fundusz remontowy (**bezsporne**).

Remont budynku zakończono w październiku 2012r. W dniu 15 października 2012r. nastąpił odbiór prac remontowych. Prace remontowe wykonał Z. K..

Dowód: przesłuchanie powoda 00:58:22 protokół rozprawy z dnia 15 września 2015r. k. 165v.

W dniu 16 listopada 2012r. inspektor nadzoru, G. M. sporządził dla pozwanej wspólnoty kosztorys powykonawczy – różnicowy w przedmiocie robót dociepleniowych oraz remontu loggi – roboty uzupełniające dodatkowe niewykonane. Wskazał w nim, iż koszt elementów niewykonanych w zakresie loggi wyniósł – 5.582,63 zł.

Dowód: kosztorys powykonawczy – różnicowy, k. 120- 123, przesłuchanie powoda 00:58:55 protokół rozprawy z dnia 15 września 2015r., k. 165v.

Pozwana wspólnota w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zwrotu właścicielom mieszkań (...) wartości niewykonanych prac remontowych podczas remontu płyt balkonowych przylegających do ww mieszkań zgodnie z kosztorysem powykonawczym (załącznik do uchwały). Ustalono, że zwrot kosztów nastąpi poprzez zaliczenie na poczet opłat bieżących (fundusz remontowy) odpowiednio kwot: mieszkanie nr (...) – 648,26 zł., mieszkanie nr (...) – 720,51 zł., mieszkanie nr (...) – 648,26 zł., mieszkanie nr (...) – 1.080,80 zł., mieszkanie nr (...) – 720,51 zł., mieszkanie nr (...) – 720,51 zł.

Uchwała została podjęta większością głosów, tj. za głosowało 79,13 %, przeciw 0 %, zaś 2,23 % wstrzymało się.

Pod uchwałą nie oddało głosu 7 właścicieli lokali.

Dowód: uchwała nr (...), k. 102 – 103.

Podstawą do wyliczenia kwoty do zwrotu stanowił kosztorys powykonawczy sporządzony przez S. M. w dniu 16 października 2014r. Jego przedmiotem była wycena niewykonanych robót w trakcie remontu płyt balkonowych na budynku przy ul. (...) w L.. Kalkulacja dotyczyła lokali mieszkalnych nr (...). S. M. dokonał obmiaru wszystkich płyt balkonowych, za wyjątkiem płyty balkonowej powodów. Na zakres prac objętym kosztorysem złożyło się m.in. zerwanie posadzki cementowej, rozbiórka murów ogniowych, okapów, kołnierzy, gzymsów itp., położenie warstwy wyrównującej i wygładzającej, położenie izolacji przeciwwilgociowych, montaż z gotowych elementów rynien dachowych, wywiezienie gruzu, opłaty związane z utylizacją materiałów z rozbiórki.

Łączny koszt niewykonanych prac związanych z loggiami wyniósł 5.680,11 zł.

Z kosztorysu wynikał koszt dla lokalu nr (...) w wysokości 1.080,80 zł. przy powierzchni 8,2485 m kw.

Powierzchnia logii przynależącej do lokalu mieszkalnego powodów wynosi 10,0515 m kw.

Dowód: kosztorys powykonawczy S. M., k. 25- 34, opinia techniczna z obmiarów loggi powodów, k. 48

O podjęciu tej uchwały powodowie uzyskali informację w dniu 14 listopada 2014r., zapoznając się z pismem administratora z dnia z dnia 12 listopada 2014r., pozostawionego w skrzynce listowej.

Dowód: pismo administratora z dnia 12 listopada 2014r., k. 4.

Pozwana wspólnota pismem z dnia 30 grudnia 2014r. przesłała powodowi kserokopię kosztorysu powykonawczego sporządzonego przez S. M.. Strony korespondowały w związku z wyjaśnianiem wątpliwości powodów co do przyjętego kosztorysu S. M. oraz kosztu jego sporządzenia.

Dowód: pismo pozwanej wspólnoty z dnia 30 grudnia 2014r., k. 81, pismo powoda z dnia 7 stycznia 2015r., k. 82, pismo pozwanej wspólnoty z dnia 9 stycznia 2015r., k. 83, z dnia 29 stycznia a 2015r., k. 84, pismo S. M. z dnia 28 stycznia 2015r., k. 85.

Właściciele lokali mieszkalnych wchodzących w skład wspólnoty ponoszą co miesiąc wydatki związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości oraz z utrzymaniem swych lokali. Opłata miesięczna składa się z czterech pozycji: fundusz remontowy (związany z wydatkami na remont części wspólnych), fundusz eksploatacyjny (związany z eksploatacją części wspólnych), wynagrodzenie zarządcy oraz opłaty za media przypisane dla poszczególnych lokali. Fundusz remontowy i eksploatacyjny uiszczany jest w formie zaliczek, których wysokość ustalana jest na zebraniu rocznym wspólnoty.

Z funduszu remontowego pozwana spłaca raty do banku.

Dowód: przesłuchanie pozwanej, 01:44:20, 01:49:04, 01:49:25, , 01:50:16, 02:29:26 protokół rozprawy z dnia 15 września 2015r., k. 166v - 167.

Sąd zważył:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.jedn. Dz.U. z 2000r., nr 80, poz. 903 ze 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.

Spór w niniejszej sprawie sprowadza się do ustalenia, czy pozwana wspólnota w sposób prawidłowy rozliczyła koszty niewykonanych prac na płytach balkonowych podczas remontu z 2012r.

Powodowie zarzucają m.in, że treść uchwały sankcjonuje nieprawidłowości, które powstały w związku z finansowaniem remontem balkonów (loggi). Nieprecyzyjne określenie zakresu prac remontowych płyt balkonowych w 2012r. skutkowało ostatecznie nieprawidłowym rozliczeniem kosztów przeprowadzonego remontu, na który środki finansowe pochodziły z kredytu bankowego. Powstała bowiem sytuacja, w której mogło dojść do sfinansowania ze środków wspólnoty elementów składowych poszczególnych lokali mieszkalnych. Nadto zarzucili, że nie rozumieją, dlaczego zwrot następuje w ratach oraz, w jaki sposób pozwana wspólnota pokryje braki zaliczek, które nie wpłyną od właścicieli lokali ujętych w zaskarżonej uchwale.

Pozwana wspólnota wpięrw podała, że kwota do zwrotu to napłata z funduszu remontowego (02:15:29, k. 166v). Dalej wskazała, iż to nie jest nadwyżka wpłat pochodzących od poszczególnych właścicieli, a nadwyżka na koncie pozwanej wspólnoty (02:58:10, k. 167v).

W pierwszej kolejności wskazać należy, że pozwana wspólnota nie uporządkowała sprawy remontu balkonów (loggi) w zakresie ścisłego określenia elementów wchodzących w skład części wspólnej nieruchomości, a elementów wchodzących w skład poszczególnych lokali.

Tymczasem w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w G. z dnia 20 grudnia 2013r., sąd rozpoznający sprawę o uchylenie uchwały nr (...), wskazał, że uchwała nr (...) nie określa precyzyjnie zakresu remontu elewacji w części odnoszącej się do remontu balkonów (loggi), co doprowadziło do sporu, czy koszt położenia na nich kafli powinien obciążać wszystkich członków wspólnoty. Nadto sąd wskazał, że jeśli wspólnota podejmuje uchwałę o remoncie balkonów, czy loggi, to musi dokładnie określić w niej, jakie elementy podlegają remontowi na wspólny koszt (...). Określenie, jakie części balkonów należą do części wspólnych budynku, powinno być poparte na obiektywnych kryteriach. Pozwana wspólnota podjęła wcześniej uchwałę nr (...) określającą części wspólne balkonów, ale zaskarżona uchwała do niej nie zawiązuje, przez co jest niemiarodajna do jej interpretacji (...).

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę całkowicie podziela powyższe stanowisko.

Pozwana wspólnota, pomimo zaskarżenia uchwały nr (...), przystąpiła do remontu balkonów (loggi), nie określając, jakie części balkonu traktuje jako część wspólną nieruchomości, a jaką część za taką nie uważa. Jednocześnie w czerwcu 2012r. pozwana wspólnota okazała właścicielom lokali do podpisu oświadczenia zakresie remontu niedotyczącego elementów konstrukcyjnych budynku, tj. wymiany izolacji przeciwwilgociowej oraz warstwy wyrównawczej z zaprawy cementowej pod płytkami na płycie loggii i przynależnej do ich lokali oraz na wymiany obróbek blacharskich krawędzi czołowej płyty loggi, w tym wycięcia jednego rzędu płytek przy krawędzi czołowej płyty loggi z jednoczesnym zobowiązaniem uzupełnienia płytek we własnym zakresie (k. 60). Tymczasem z kosztorysu powykonawczego S. M., będącego podstawą wyliczenia kwoty zwrotu dla powodów, to właśnie te prace zostały ujęte jako prace niewykonane, a przez pozwaną ujęte jako „zaoszczędzone” funduszu remontowego (k. 25-32). Zatem należy domniemać, że prace te, zdaniem pozwanej, związane były jednak z częścią wspólną nieruchomości.

Pozwana wspólnota nie podjęła uchwały, w której precyzyjnie określałaby elementy remontu płyt balkonowych wchodzących w skład nieruchomości wspólnej. Nałożenie zaś na właścicieli obowiązku podpisywania oświadczeń w czerwcu 2012r. nie było decyzją podjętą przez wspólnotę w zakresie określenia części wspólnych płyt balkonowych do remontu, bo ta decyzje podejmuje w drodze uchwały. Z resztą treść oświadczenia wskazuje, że remontowane elementy nie stanowią części wspólnej (odmienne stanowisko pozwana prezentuje w niniejszym procesie).

Takie zachowanie budzi wątpliwości, jakie elementy balkonu (loggi) pozwana wspólnota uważa za części wspólne nieruchomości, a w dalszej kolejności, w jaki sposób rozliczyła koszty wykonania tych prac oraz, czy zasadny stał się zwrot kwot określonych w zaskarżonej uchwale dla tych właścicieli lokali, u których nie przeprowadzono remontu płyt balkonowych.

Powstał problem z rozliczeniem wykonanych i niewykonanych prac oraz z ustaleniem, które prace zaliczyć do prac związanych z częścią wspólną, a które do takich prac nie zaliczać. Ma to poważne znaczenie, gdyż rodzi się kwestia rozgraniczenia, które koszty winny zostać pokryte z funduszu remontowego, a które powinny być pokryte w przez samych właścicieli poszczególnych lokali.

Już sama ta okoliczność skutkuje koniecznością uchylenia zaskarżonej uchwały, gdyż narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Dodać również należy, iż wydatki na remonty i konserwację nieruchomości wspólnej wymienia art. 14 ust. 1 ustawy o własności lokali jako przekładowe wyliczenie zasadniczych kosztów składających na koszty zarządu rzeczą wspólną. W doktrynie nie budzi wątpliwości, że wspólnota może utworzyć tzw. fundusz remontowy. Dominujące jest też stanowisko, że wspólnota winna w tym celu podjąć uchwałę, w której określi zasady gromadzenia środków finansowych na funduszu remontowym oraz zasady dysponowania nim przez zarząd wspólnoty (np. na cele związane z zawarciem i wykonaniem umowy kredytowej z bankiem), każdy bowiem właściciel jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 13 ust. 1). W praktyce może to oznaczać, iż środki pochodzące z funduszu remontowego ulokowane są na odrębnym rachunku bankowym wspólnoty (art. 6). Przyjęcie przez właścicieli lokali określonego zadania inwestycyjnego wymaga przesądzenia określonych zasad tworzenia funduszu, możliwości dokonywania ewentualnych wypłat z funduszy (na rzecz właścicieli) i reguł dysponowania

tym funduszem w celu wykonania zobowiązań zaciągniętych przez wspólnotę wobec osób trzecich (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2010r., (...)).

Nadwyżka opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej nie jest wprawdzie przedmiotem współwłasności, to jest własność wspólnoty, która może nią dowolnie dysponować (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w w. z dnia 16 kwietnia 2013r., (...)). Dopuszczalne jest np. przeznaczenie – na podstawie uchwały właścicieli lokali – nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011r., (...)).

Pozwana wspólnota nie przedstawiła uchwały o stworzeniu funduszu remontowego. Z przesłuchania pozwanej wynika, że fundusz remontowy stworzony jest z zaliczek właścicieli poszczególnych lokali wchodzących w skład wspólnoty w wysokości określonej na zebraniu rocznym członków wspólnoty oraz, że właśnie poprzez wpłaty zaliczek na fundusz remontowy spłacane są raty kredytu zaciągniętego na remont przeprowadzony w 2012r.

Według twierdzeń pozwanej, zwrot na rzecz powodów ma nastąpić z nadpłaty na funduszu remontowym. Zasadne jest pytanie powodów, kiedy ta nadpłata powstała i w jakiej jest wysokości. Powodowie bowiem w latach 2012 - 2014 płacili zaliczki na fundusz remontowy w wysokości określonej na zebraniu rocznym (okoliczność bezsporna). Dodatkowo rodzi się pytanie, w jaki sposób pozwana wspólnota rekompensuje brak wpłat zaliczek na fundusz remontowy od 7 właścicieli lokali, objętych zaskarżoną uchwałą. Jeśli zaś spłata dla powodów następuje z „nadwyżki” na koncie funduszu remontowego, co również podniosła pozwana, to dlaczego spłata dla powodów w kwocie 1.080,80 zł. następuje w ratach miesięcznych (19 rat według twierdzeń powodów), a nie jednorazowo.

Powyższe wątpliwości nie zostały rozwiązane przez pozwaną wspólnotę, co czyni zasadnym wniosek, iż zasady zwrotu kwoty 1.080,80 zł. oraz pozostałych kwot ujętych w uchwale, są dla niezrozumiałe i nieweryfikowalne. Przyjęte rozwiązanie narusza zatem zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy powodów.

Należy również zgodzić się z powodami, iż uchwała nr (...) w swej treści jest nieprecyzyjna również dlatego, że nie określa, z jakim miesiącem i rokiem rozpocznie się zaliczenie zwrotu na rzecz opłat bieżących.

Dodatkowo wątpliwości budzi wyliczenie kwoty do zwrotu w oparciu o kosztorys S. M. z października 2014r., skoro postawą rozliczenia prac niewykonanych podczas remontu w 2012r. był kosztorys G. M. z listopada 2012r. Wartości prac niewykonanych nieco różnią się od siebie. Powyższe prowadzi do wniosku, że pozwana wspólnota nie objęła zwrotem kwot uiszczonych przez powodów na poczet funduszu remontowego, a wyliczyła, na podstawie kosztorysu S. M., jaki byłby koszt remontu płyty balkonowej powodów i kwotę taką postanowiła powodom „zwrócić”.

Nadto wątpliwości budzi obmiar płyty balkonu (loggi) powodów. Powód poprzez złożenie obmiaru technicznego (k. 48) wykazał, że powierzchnia płyty jego balkonu jest większa aniżeli powierzchnia przyjęta w kosztorysie S. M..

Okoliczności powyższe skutkują wnioskiem, że zaskarżona uchwała narusza interes powodów.

Na koniec wskazać należy, iż sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez obie strony. Ich autentyczność nie była wzajemnie kwestionowana. Sąd oddalił natomiast wnioski dowodowe powodów złożone pismem procesowym z dnia 22 marca 2015r., pismem procesowym z dnia 12 września 2015r. oraz z dnia 27 września 2015r., uznając je za spóźnione.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostał również protokół nr (...) z kontroli okresowych stanu technicznego sprawności i wartości użytkowej obiektu (k. 63-68), albowiem pozwana wspólnota podjęła decyzję o remoncie elewacji i siłą rzecz wiązało się to z remontem loggi.

Sąd oddalił wniosek dowodowy o przeprowadzenie dowodu z treści wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 26 kwietnia 2013r. ze sprawy (...) wraz z uzasadnieniem, gdyż nie był to środek dowodowy, który wykazałby fakt mający znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie w charakterze świadków, R. T. i Z. Ł., albowiem na obecnym etapie, tj. po przeprowadzonym remoncie loggi, zbędne stało się ustalania, czy one wymagały remontu, czy też nie wymagały, a także na okoliczność tego, że w budynku są loggie a nie balkony.

Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków G. M. i Z. K., gdyż okoliczności, dla których zostali zgłoszeni ci świadkowie pozostały bez znaczenia dla wyniku niniejszego sporu.

Co do przesłuchania stron, wskazać należy, że twierdzenia obu stron w zakresie wielu okoliczności były zgodne, a jedynie ocena tych okoliczności i faktów była różna. Sąd pominął przesłuchanie stron, noszące cechy oceny, zaś w pozostałym zakresie twierdzenia obu stron uznał za wiarygodne.

Powyższe rozważanie legły u podstaw uchylenia zaskarżonej uchwały, na podstawie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, gdyż naruszała ona zasady prawidłowego zarządu rzeczą wspólną oraz interes powodów. Ocena pozostałych zarzutów stała się zatem zbędna.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 par 1 k.p.c., mając na uwadze, iż powodowie wygrali niniejszy spór. Na koszty powodów złożyła się opłata od pozwu wynosząca 200 zł.

Na oryginale właściwy podpis