

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 1 lutego 2017 roku powodowie G. Ż. oraz A. Ż. wnieśli między innymi o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. T. (1), A. W. i R. J. kwoty 4877,92 zł na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej I. 38 w W. wraz z ustawowymi odsetkami to jest 0,13 za każdy dzień zwłoki liczonymi od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie solidarnie od tych pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Nadto w pozwie tym wnieśli o ustalenie nieważności uchwały nr 3/2014 z dnia 23 czerwca 2014 roku.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, iż Są właścicielami lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. (...) - ich udział w częściach wspólnych wynosi 0,023 zł. Pozwane A. W. i R. J. są natomiast również właścicielkami odrębnych lokali w tym budynku, zaś M. T. (1) najemczynią lokalu, którego właścicielką jest W. T.. Ogół zaś lokali własnościowych w liczbie 36 i 20 lokali należących do zasobów dzielnicy M. (...) W. wraz z nieruchomością wspólną tworzy Wspólnotę Mieszkaniową. Wspólnota ta dokonała wyboru zarządu w osobach M. T. (1), A. W. i R. J. uchwałą nr 6/2013 z dnia 18 czerwca 2013 roku. Powodowie jako właściciele lokalu i jednocześnie członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej mają interes prawny w zwalczaniu uchwał dotyczących sposobu głosowania w sprawach także jego dotyczących wnosząc o ustalenie nieważności uchwały nr 3/2004, która rażąco narusza prawa. Uchwała ta bowiem weszła w obieg tylko w trybie indywidualnego zbierania głosów i z przyczyn merytorycznych i formalnych jest nieważna. Naruszała sposób wydatkowania funduszy Wspólnoty na cele inne ni budynek i części wspólne rażąco naruszając zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz wykazała na niewłaściwą gospodarkę członków Zarządu. Uchwała ta prowadziła do niegospodarnego wydatkowania środków Wspólnoty. Wskazali na błędy formalne jakie ich zdaniem znalazły się w rzeczonych uchwałach. W oparciu o art. 27 i 29 ustawy o własności lokali wskazali, że każdemu z członków wspólnoty przysługuje prawo kontroli zarządu. Zarząd wspólnoty naruszył zasady prawidłowej gospodarki wydatkując finansowe Wspólnoty w inny sposób niż są do tego przeznaczone, a zgodnie z przepisami prawa mogą być one wydatkowane wyłącznie na potrzeby związane z budynkiem przy ul. (...), mieniem wspólnoty, wszelkich remontów czy inwestycji dotyczących budynku, części wspólnych które mają na celu utrzymanie ich w należytym stanie. Tymczasem zarząd podejmując uchwałę i przeznaczając finanse wspólnoty na akcję społeczną dotyczącą obrony terenu sąsiedniego przy ul. (...) przez wybudowaniem naruszył właściwą gospodarkę finansów. Zarząd podejmuje bowiem decyzje wyłącznie w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną i w granicach określonych prawem. Podnieśli, że Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) ma inne zobowiązania finansowe. Nadto wskazali, iż pisemnie zwracano uwagę zarządowi iż uchwała 3/2014 jest niezgodna z prawem poproszono zarząd o zwrot na konto Wspólnoty środków oraz zaprzestania wydatkowania pieniędzy na własne cele, jednak administracja budynku w imieniu Zarządu tego nie dokonała. (pozew k. 4-10)

Roszczenie o zapłatę zostało zarządzeniem z dnia 28 lutego 2017 roku wyłączone do odrębnego rozpoznania. (zarządzenie k. 3)

Postanowieniem z dnia 06 kwietnia 2017 roku Sąd Okręgowy w Warszawie w zakresie powództwa G. Ż. oraz A. Ż. o zapłatę kwoty 4877,92 zł przeciwko pozwany M. T. (2), A. W. i R. J. stwierdził swoją niewłaściwość i sprawę przekazał według właściwości do Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w W.. (postanowienie k. 104)

W odpowiedzi na pozew pozwane M. T. (1), A. W. i R. J. wniosły o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu podniosły zarzut braku legitymacji czynnej powodów, wskazując, iż powodowie nie mogą oni dochodzić w imieniu Wspólnoty mieszkaniowej zapłaty jakichkolwiek kwot od członków Zarządu. Nadto wskazały, iż nawet nieważność uchwały 3/2014 nie może przesądzać automatycznie ani o skuteczności porozumienia zawartego między Wspólnotami w zakresie rozliczenia kosztów obsługi prawnej ani tym bardziej o obowiązku zwrotu przez Zarząd Wspólnocie świadczenia dokonanego uprzednio na rzecz osoby trzeciej. Wskazały z ostrożności procesowej na niezasadność twierdzeń powodów co do naruszenia interesów wspólnoty. (k. 125-131)

W piśmie procesowym z dnia 27 września 2017 roku powodowie podtrzymali powództwo, wskazując, iż odpowiedzialność członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej znajduje oparcie w art. 471 k.c. Wskazali, iż proces przeciwko członkom zarządu Wspólnoty mieszkaniowej może zainicjować sama Wspólnota mieszkaniowa, ale prawo to posiada również każdy właściciel w oparciu o art. 209 k.c., wynika to również z ustawy o własności lokali stanowiącej, że każdy właściciel ma prawo do współuczestniczenia w zarządzeniu nieruchomością wspólną. Nadto zakwestionowali twierdzenia odnoszące się do kwestii ważności uchwały 3/2014 zawarte w odpowiedzi na pozew. (k. 177-186)

W piśmie procesowym z dnia 14 listopada 2017 roku pozwane podtrzymały stanowisko zawarte w odpowiedzi na pozew, w tym zarzut braku legitymacji czynnej powodów. (k. 206-209)

Na rozprawie w dniu 18 grudnia 2017 roku strony podtrzymały dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

G. Ż. oraz A. Ż. są współwłaścicielami na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności. Z prawem tym związany jest udział w wysokości 23/100 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi oprawo użytkownika wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

(dowód: odpis księgi wieczystej k. 12-14)

Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) jest wspólnotą w której liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych jest większa niż siedem.

(okoliczność niesporna, nadto listy głosowania k. 17-18, 20-21, pismo k. 40, wykaz właścicieli k. 41-42)

Na podstawie uchwały nr 6/2013 z dnia 18 czerwca 2013 roku Ogółu właścicieli lokalu przy ul. (...) w W. wybrany został zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach M. T. (1), A. W. i R. J.. Uchwała ta weszła w życie z dniem podjęcia.

(dowód: uchwała 6/2013 k. 16 z listą głosowania k. 17-18)

W dniu 23 czerwca 2014 roku podjęta została w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała nr 3/2014 Ogółu właścicieli lokalu przy ul. (...) w W. o treści, „1. Wspólnota Mieszkaniowa podejmuje decyzję o podjęciu działań zmierzających do pozostawienia terenowi przy Podchorążych 31 dotychczasowej funkcji oświatowej- zablokowanie budowy budynku mieszkalnego.

2. Upoważnia się zarząd Wspólnoty do gospodarowania przez Zarząd Wspólnoty środkami zgromadzonymi na rachunku Wspólnoty na porady prawne, odwołania od decyzji na potrzeby osiągnięcia celu wymienionego w pkt1.

3. uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Pod uchwałą odnotowano, iż za nią głosowało 0,512, przeciw 0,023, a wstrzymało się 0,306.

(dowód: uchwała k. 19)

W piśmie z dnia 14 listopada 2016 roku skierowanym do D&D zarządzenia Administrowanie (...) Sp. J. i Zarządu Wspólnoty mieszkaniowej I. 38 G. Ż. wskazała na niezgodność uchwały 3/2014 z przepisami prawa i na to, że nie ma ona mocy prawnej. Wskazali w piśmie, że wszelkie wydatki na akcje społeczne zarządu wyciągnięte z środków finansowych Wspólnoty w kwocie 4877,92 zł muszą być przez Zarząd niezwłocznie zwrócone. W wypadku, gdy kwota nie zostanie zwrócona w terminie 21 dni zostaną podjęte kolejne kroki prawne. Kolejne pismo o zbieżnej treści zostało wystosowane w dniu 15 grudnia 2016 roku.

(dowód: pismo k. 22, pismo z zpo k. 26-29)

W odpowiedzi na rzeszone pismo w piśmie z dnia 12 grudnia 2016 roku i 09 stycznia 2017 roku D&D zarządzenia Administrowanie (...) Sp. J. poinformowała, że środki wydatkowane są zgodnie z podjętymi przez Wspólnotę uchwałami, które nie zostały zaskarżone.

(dowód: pismo k. 25, k. 30)

W oparciu o uchwałę 3/2014 wydatkowane były przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) I. 38 w W. na koszty obsługi prawnej w zakresie wynikającym z tej uchwały środki w łącznej kwocie 4877,92 zł.

(dowód: dokumenty finansowe – noty księgowo, faktury i zestawienia czasu pracy k. 49-102)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o wymienione wyżej dokumenty, które co do prawdziwości i autentyczności nie były kwestionowane przez strony niniejszego procesu.

Sąd pominął jako pozostające bez znaczenia dla rozpoznania niniejszej sprawy dokumenty załączone do odpowiedzi na pozew (k. 134-159) oraz złożone na rozprawie w dniu 18 grudnia 2017 roku (k. 213-215) a mające potwierdzić argumentację prezentowaną przez strony procesu na okoliczności związane z prawidłowością podjęcia czy ważnością uchwały 3/2014.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podległo oddaleniu jako niezasadne.

W ocenie Sądu uwzględnieniu podlegał zgłoszony przez stronę pozwaną zarzut braku legitymacji czynnej powodów.

W tym zakresie wskazania wymaga, iż legitymacja czynna w procesie jest kwestią prawa materialnego. Zatem w pierwszej kolejności ustalić należało czy istnieje uprawnienie mające oparcie w konkretnych przepisach prawa w żądaniu przez powodów zapłaty nie na swoją rzecz lecz na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) I. 38 w W. kwoty objętej sporem. Wynik takiego ustalenia był negatywny.

Stwierdzić należy, że uprawnienie osoby trzeciej do wytoczenia powództwa w imieniu i na rzecz uprawnionego a zatem istnienie legitymacji nadzwyczajnej względnej(substytucji), jak określane to bywa w piśmiennictwie, musi każdorazowo mieć oparcie w przepisach prawa- uprawnienie tego rodzaju wynika przykładowo z art. 887 § 1 k.p.c. czy z art. 144 prawa upadłościowego. Przy tym w ocenie Sądu dopuszczenie możliwości odpowiedniego stosowania przepisów prawa przewidujących takie uprawnienie w drodze analogii z systemu prawa dla uzasadnienia legitymacji czynnej powodów – właścicieli lokali do występowania o zasądzenie określonych kwot na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w niniejszym procesie nosiłoby cechy nadużycia i było wykluczone.

Próżno postawy prawnej sankcjonującej legitymację powodów do wystąpienia z żądaniem zasądzenia określonej w pozwie kwoty tytułem odszkodowania od członków zarządu na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, w której mają lokal, upatrywać w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t. j. z 2015r. poz. 1892).

Wskazać należy, iż zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t. j. z 2015r. poz. 1892) ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Niewątpliwie wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem prawa cywilnego, który może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania "dla siebie", a więc do własnego majątku, który jest odrębny od majątku właścicieli lokali. Majątek wspólnoty mieszkaniowej stanowi jej własny majątek jako osoby ustawowej. W obowiązującym stanie prawnym nie istnieją wystarczające podstawy do przyjęcia, że wspólnota zarządza jedynie majątkiem należącym do właścicieli lokali. W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, gdyż, jak wyżej wskazano, z przepisów ustawy o własności lokali wynika ograniczenie zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Przepisy wskazanej ustawy pozwalają stwierdzić, że do majątku

wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. (v. choćby Uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 29 stycznia 2014 r. III CZP 84/13)

Przepisy ustawy o własności lokali w sposób szczegółowy regulują zasady reprezentacji Wspólnoty mieszkaniowej stanowiąc, że w przypadku gdy lokali wyodrębnionych wraz z niewyodrębnionymi jest więcej niż siedem, jak ma to miejsce w analizowanej sprawie, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Zgodnie zaś z art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali to zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Obejmuje to zarówno czynności zwykłego zarządu jak i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, przy tym na takowe potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. (art. 22 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali) To zarząd jako uprawniony organ zatem reprezentuje Wspólnotę mieszkaniową, nie zaś właściciele poszczególnych lokali, którzy uprawnienia takiego nie posiadają.

Zdaniem Sądu nie sposób przy tym uprawnienia powodów do wystąpienia z roszczeniem na rzecz Wspólnoty mieszkaniowej wywieść z brzmienia art. 27 ustawy o własności lokali. Jak podnosi się bowiem w piśmiennictwie prawo i obowiązek właścicieli lokali współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną nie ogranicza w żaden sposób uprawnień w tym zakresie, przewidzianych w ustawie dla zarządu wspólnoty (art. 27 zd. 2 ustawy o własności lokali). Jak stanowi bowiem art. 21 i 22 cytowanej ustawy, zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, a czynności mieszczące się w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną podejmuje samodzielnie. Poszczególni właściciele lokali nie mogą wkraczać zatem w zakres kompetencji zarządu, zastępować go czy wręcz przeszkadzać zarządowi w realizacji jego zadań. Właściciele lokali są wyłączeni od dokonywania czynności zwykłego zarządu oraz od reprezentacji wspólnoty. Są natomiast uprawnieni i zobowiązani do współdziałania, wraz z innymi członkami wspólnoty, także wraz z zarządem w zarządzie nieruchomością wspólną. Z przepisu art. 27 w zw. z art. 21 i 22 ustawy o własności lokali nie wynika zatem dla właściciela lokalu prawo do samodzielnego podejmowania jakiejkolwiek czynności zarządu nieruchomością wspólną. W doktrynie przyjmuje się, że treść komentowanego przepisu należy rozumieć w ten sposób, że każdy z właścicieli ma prawo i obowiązek uczestniczenia w zebraniach, na których rozstrzyga się kwestie zarządu, a także ma prawo i obowiązek brać w nich udział, poprzez głosowanie nad uchwałami wspólnoty, ma szereg uprawnień kontrolnych względem działań zarządu, ale wyłącznie w zakresie określonym przepisami wskazanej ustawy (art. 26, 29 ust. 3, art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3, art. 20 ust. 2). Jednak nie daje on podstaw do jakiegokolwiek samodzielnego działania poszczególnych właścicieli lokali. (v. por. E. Drozd, Zarząd, s. 25., komentarz do ustawy o Własności lokali, R. Dzięczek, WK 2016, Komentarz do ustawy o własności lokali z 2015 roku Adam Doliwa, 2015)

Podobnie uprawnienia do występowania przez właścicieli poszczególnych lokali nie sposób wywieść z treści art. 29 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali, które przydają im jedynie uprawnienia o charakterze kontrolnym, to jest ograniczające się do udzielenia albo nieudzielenia zarządowi lub zarządcy absolutorium oraz w zakresie kontroli indywidualnej - żądania udzielenia informacji i wyjaśnień oraz prawa przeglądania dokumentów odnoszących się do zarządzania nieruchomością wspólną, czy z art. 30 ust. 2 pkt 2 cytowanej ustawy stanowiący o dokonywaniu przez właścicieli lokali na zebraniu oceny pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1.

W okolicznościach niniejszej sprawy niewątpliwie Wspólnota mieszkaniowa (...) przy ul. (...) posiada zarząd wybrany z mocy uchwały 6/2013 w skład którego wchodzi pozwane. Zatem posiada organ uprawniony do jej reprezentowania. Brak jest zatem podstaw prawnych do uznania, iż prawo do występowania o zasądzenie jakiegokolwiek roszczenia na rzecz Wspólnoty na jej rzecz posiadały jakiegokolwiek inne podmioty - w tym właściciele poszczególnych lokali stanowiący członków rzeczzonej Wspólnoty mieszkaniowej. Brak jest podstaw do uznania, by sytuacja kształtowała się odmiennie, gdy powództwo skierowane jest przeciwko osobom wchodzącym w skład zarządu Wspólnoty,

dotycząc żądania zwrotu niezasadnie wydatkowanych środków, odszkodowania za szkodę wyrządzoną Wspólnocie mieszkaniowej lub właścicielom poszczególnych lokali przy wykonywaniu zarządu.

Ponadto zauważyć należy, że to wspólnota mieszkaniowa ponosi odpowiedzialność za szkodę poniesioną przez członka tej wspólnoty w wyniku nienależytego wykonywania zarządu nad nieruchomością wspólną (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2006 r., III CZP 5/06, OSNC 2007, nr 1, poz. 6).

Już z powyższych przyczyn roszczenie powodów o zasądzenie kwoty wskazanej w pozwie na rzecz Wspólnoty mieszkaniowej nie zasługiwało na uwzględnienie.

Niezależnie od powyższego nie sposób legitymacji czynnej powodów upatrywać w treści art. 209 k.c. Nie można bowiem uznać, by powództwo odszkodowawcze- o zwrot środków finansowych wydatkowanych, w ocenie powodów bezpodstawnie, to jest w oparciu uchwałę 3/2014, co do której wywiedli powództwo o stwierdzenie jej nieważności, skierowane przeciwko osobom wchodzącym w skład zarządu Wspólnoty, nosiło cechy czynności zachowawczej. Zdaniem Sądu tego rodzaju roszczenie nie może być bowiem uznane jako zmierzające do zachowania wspólnego prawa.

W tym zakresie Sąd podziela stanowisko prezentowane w judykaturze, iż przepis art. 209 k.c. nie stanowi szczególnej regulacji czynności zarządu rzeczą wspólną, lecz samodzielnie reguluje zagadnienia podejmowania przez każdego współwłaściciela czynności i dochodzenia roszczeń, które zmierzają do ochrony wspólnego prawa. Do takich czynności zachowawczych należy zaliczyć przykładowo dochodzenie roszczeń zmierzających do usunięcia wad, jakimi dotknięta jest nieruchomość wspólna. (v. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 15 października 2008 r. I CSK 118/08)

Podzielić także należy stanowisko zaprezentowane przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 lutego 2017 roku (V CSK 270/16), w którym wskazano, że czynnością zachowawczą jest dochodzenie roszczeń istotnie związanych z przedmiotem współwłasności w sytuacji, w której współwłaściciele pozbawieni są możliwości władania rzeczą, swobodnego nią dysponowania, korzystania z rzeczy. Do takich roszczeń należą niewątpliwie roszczenia obejmujące pożytki z rzeczy wspólnej (np. czynsz) i roszczenia uzupełniające roszczenia windykacyjne. Ocena natomiast dochodzenia roszczeń odszkodowawczych jako czynności zachowawczych wymaga odniesienia się do źródła roszczenia i jego związku z prawem współwłasności. Istotne jest, czy określona wierzytelność odszkodowawcza ma źródło w rzeczy wspólnej i stanowi składnik pewnej gospodarczej całości. Dochodzenie odszkodowania wynikającego z uszkodzenia rzeczy wspólnej lub zniszczenia jej części składowych, jako zmierzające do restytucji przedmiotu współwłasności, czy odszkodowania związanego z zajmowaniem lokalu przez osobę uprawnioną do lokalu socjalnego jako mającego kompensować właścicielom brak możliwości dysponowania rzeczą i osiągania pożytków, są czynnościami zmierzającymi do zachowania wspólnego prawa, istotnie związanymi z przedmiotem współwłasności. Takiego charakteru nie ma zaś przykładowo roszczenie odszkodowawcze wynikające z bezzasadnego wypowiedzenia przez najemcę umowy najmu rzeczy wspólnej.(V CSK 270/16) Przy wykładni zatem pojęcia czynności zachowawczych wskazuje się, że są to zachowania, które mają zapobiec utracie lub uszczupleniu samego prawa własności lub jego przedmiotu, gdyż funkcją czynności zachowawczych jest ochrona wspólnego prawa do przedmiotu współwłasności. (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego- Izby Cywilnej z dnia 3 grudnia 2014 r. III CZP 92/14, OSNC 2015 r., Nr 10, poz. 119, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2012 r. III CZP 25/12, OSNC 2012 r., Nr 12, poz. 142 oraz wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 r. II CSK 673/12, OSP 2014 r., nr 7-8, poz. 72, (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2009 r. V CSK 325/08)

W ocenie zatem Sądu uwzględniający powyższe rozważania nie można uznać, by roszczenie odszkodowawcze dochodzone przez powodów stanowiło czynność zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c. Nie sposób uznać bowiem, by roszczenie powodów miało służyć ochronie wspólnego prawa własności, nie jest oparte na twierdzeniu o jego naruszeniu przez członków zarządu, lecz związane jest z twierdzeniem o nienależytym wykonaniu obowiązków przez członków zarządu Wspólnoty, na niezasadnym uszczupleniu majątku Wspólnoty mieszkaniowej. Majątku, który jak wyżej wskazano ma charakter odrębny od majątku poszczególnych właścicieli lokali.

W ocenie Sądu zatem legitymację czynną w procesie skierowanym przeciwko osobom wchodzącym lub które wchodziły w skład zarządu posiada jedynie Wspólnota mieszkaniowa reprezentowana przez zarząd - umocowane ku temu osoby.

Oceny powyższej, co należy podkreślić ponownie, nie zmienia fakt, że roszczenie skierowane jest przeciwko członkom zarządu Wspólnoty mieszkaniowej. Właściciele lokalu nie pozostają bowiem w sytuacji stwierdzenia niegospodarności zarządu bez narzędzi prawnych umożliwiających im stosowną zgodną z przepisami prawa reakcję- choćby poprzez podjęcie w każdym czasie uchwały o odwołaniu zarządu (art. 20ust.2) czy złożenie wniosku w trybie art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Mając na uwadze powyższe Sąd powództwo oddalił.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu zawartego w punkcie 2. wyroku stanowił art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W efekcie Sąd zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanych kwotę łączną 951 zł w tym 900 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (ustalone na podstawie § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, j.t. Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804) oraz 51 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa udzielonego przez wszystkie pozwane.

(...)

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...).