

Sygn. akt I C 1618/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2013 r.

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny**  
wskładzie:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Piotr Wojnarowski

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa S. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.

o uchylenie uchwał

I. uchyła uchwałę nr 2/2011 z dnia 06.04.2011 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O., w części, a mianowicie § 3 uchwały, w przedmiocie przeznaczenia nadwyżki z tytułu kosztów zarządu;

II. w pozostałej części oddała powództwo;

III. nie obciąża strony pozwanej kosztami procesu za I instancję od przegranej części powództwa.

## UZASADNIENIE

Powód S. P. ostatecznie domagał się uchylenia uchwały nr 1/2011 oraz uchwały nr 2/2011, podjętych większością głosów przez właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości wspólnej położonej w O., przy ul. (...), której powód jest członkiem.

W uzasadnieniu swojego żądania, powód powołując się na swoje wyższe wykształcenie techniczne podniósł, że przyjęty zaskarżoną uchwałą nr 1/2011 Regulamin (...), jest sprzeczny z ustawą Prawo energetyczne, bowiem nie przewiduje współczynników wyrównawczych wynikających z położenia lokalu w bryle budynku, nie przewiduje ponoszenia opłat za ciepło odpowiednio do jego zużycia („maksymalizuje” zużycie ciepła w budynku wspólnoty), przez co nie uwzględnia energooszczędnego zachowania z korzystania z ciepła.

Powód zarzucił także, że sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną są także działania polegające na spisywaniu liczników gazu i wodomierzy w połowie grudnia i przyjmowanie tych stanów do rozliczenia kosztów. Powoduje to bowiem, że właściciele lokali za różnicę zużytego ciepła między 15 a 31 grudnia ponoszą koszty podwójnie.

Wszystkie powyższe uchybienia, powodują, w ocenie powoda, że ustalane przez stronę pozwaną zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, są zawyżone o ponad 55%. Zdaniem powoda, strona pozwana świadomie zawiąza należne opłaty, przez co narusza przepis art. 14 ust. 2 ustawy o własności lokali, a czyni tak z sobie jedynie wiadomych względów. Przy czym powód za w/w wady obwinił zarządcę nieruchomości – J. K., który jest autorem kwestionowanego Regulaminu i który, w ocenie powoda, w zakresie obliczania wysokości zaliczek na koszty utrzymania budynku, kierował się złą wolą.

W odniesieniu do zaskarżonej uchwały nr 2/2011 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 1 czerwca do 31 grudnia 2010 r. i udzielenia absolutorium zarządcy nieruchomości, powód zarzucił, że zaskarżona uchwała niesłusznie zatwierdza sprawozdanie finansowe, które poza wskazanymi wyżej uchybieniami, opiera się na nieprawidłowych obliczeniach pomiarowych powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w O., w budynku nr (...) przy ul. (...)i będącego przedmiotem odrębnej własności powoda, S. P.. Powód zarzucił, że przyjęta do obliczenia przypadających na niego kosztów utrzymania lokalu i budynku powierzchnia jego lokalu została zawyżona na skutek sfałszowania dokumentacji technicznej budynku, dokonanego jeszcze przez dewelopera dla celów osiągnięcia przez niego korzyści majątkowych. W ocenie powoda, strona pozwana od wielu lat, mimo ciągłych monitów ze strony powoda, lekceważy tę okoliczność, zawyżając w ten sposób naliczane powodowi opłaty. Wskutek powyższych działań, strona pozwana, od 2002 roku obciążała powoda nienależnymi kosztami na poziomie łącznej sumy 1 500 zł – 2 000 zł.

Powód zarzucił także, że zaskarżona przez niego uchwała nr 2/2011 winna zostać uchylona z uwagi na brak zatwierdzenia sprawozdania finansowego zarządcy za pierwsze 5 miesięcy roku 2010 r.

Wyrazem nieprawidłowości ze strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, jest także §3 zaskarżonej uchwały nr 2/2011.

Wszystkie powyższe uchybienia naruszają, zdaniem powoda, nie tylko przepisy prawa ale także zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, jak także – na skutek bezpodstawnie naliczonych kosztów utrzymania lokalu ni nieruchomości wspólnej – godzą w interes ekonomiczny powoda.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana zarzuciła, że dokonane przez nią ustalenia w zakresie naliczonych kosztów na poczet zarządu nieruchomością wspólną, opłat za media i innych opłat eksploatacyjnych, oparte są na właściwych parametrach. Przy czym poza powodem S. P. nikt nie zakwestionował pomiarów powierzchni znajdujących się w budynku wspólnoty mieszkaniowej lokali mieszkalnych, która to powierzchnia wiąże się z udziałem właściciela lokalu we własności nieruchomości wspólnej. Strona pozwana podniosła także, że członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przyjęli regulamin rozliczenia wody oraz kosztów c.o., będący podstawą rozliczenia mediów. Właściciele lokali, poza powodem, ocenili przedstawione rozliczenia ciepła, wody i kanalizacji, jako czytelne, zrozumiałe i adekwatne do rzeczywistego zużycia tych mediów.

Strona pozwana zarzuciła także, że zarzuty powoda mają charakter personalny i są abstrakcyjne.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

S. P. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku w O., przy ul. (...) i członkiem powstałej w budynku dużej wspólnoty mieszkaniowej.

### ***(okoliczności bezsporne);***

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O., przy ul. (...), składa się 4 osób. Wspólnota reprezentowana jest przez zarządcę nieruchomości w osobie J. K. prowadzącego działalność zawodową pod firmą Biuro Usługowe (...) w O..

**(dowód:** uchwała nr 6/2011 z dnia 16.08.2011 r. w sprawie wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej, wraz z załącznikiem nr 1 k. 35 – 36, umowa o administrowanie nieruchomością, k. 37 – 38);

Uchwałą nr 1/2011, podjętą w dniu 15 marca 2011 r. właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej położonej w O., przy ul. (...)przyjęli Regulamin (...), powierzając wykonanie w/w uchwały zarządcy nieruchomości. Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów rozpoczętego w dniu 14 marca

2011 r. Za przyjęciem uchwały głosowało 67,14% właścicieli, przeciw uchwale głosowało 6,12% właścicieli. Powód, w dniu 14 marca 2011 r. oddał swój głos przeciwko podjęciu uchwały.

Uchwała, zgodnie z jej treścią, obowiązywać miała od dnia 1 czerwca 2010 r.

( **dowód:** Uchwała nr 1/2011 z dnia 15.03.2011 r. sprawie przyjęcia Regulaminu (...) z załącznikiem nr 1 – wykazem głosów w sprawie podjęcia uchwały oddanych przez właścicieli lokali nieruchomości w O.przy ul. (...), k. 39 – 40);

Przyjęty uchwałą nr 1/2011 Regulamin (...) O.określa zasady rozliczania całkowitych kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania całego budynku.

( **dowód:** Regulaminu (...), k. 41 – 43);

Uchwałą nr 2/2011 z dnia 6 kwietnia 2011 r. właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej położonej w O., przy ul. (...) przyjęli sprawozdanie finansowe za okres od 1 czerwca 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. i udzielili Zarządcy Wspólnoty, J. K. – za w/w okres – absolutorium.

W § 3 uchwały, właściciele lokali nadwyżkę z tytułu kosztów zarządu za okres od 1 czerwca 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. w kwocie 4 218,35 zł przeznaczyci na zwiększenie funduszu remontowego. Uchwała została podjęta częściowo na zebraniu Wspólnoty, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały głosowało 54,72% właścicieli lokali. Powód, w dniu 31 marca 2011 r. oddał swój głos przeciwko podjęciu uchwały.

Uchwała, zgodnie z jej treścią, obowiązywać miała od dnia 6 kwietnia 2011 r.

(**dowód:** uchwała nr 2/2011 z dnia 06.04.2011 r. wraz z załącznikiem nr 2 i załącznikiem nr 3 – wykazem głosów w sprawie podjęcia uchwały oddanych przez właścicieli lokali nieruchomości w O. przy ul. (...), k. 43 – 45, sprawozdanie finansowe za okres od 1 czerwca 2010 r. do 31.12.2010 r., k. 83);

W dniu 22 sierpnia 2011 r. S. P.powziął informację o podjęciu przez właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O.przy ul. (...)/w/w uchwał nr 1/2011 oraz nr 2/2011.

(**okoliczności bezsporne**);

Przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu toczyła się sprawa z powództwa S. P. o uchylenie uchwały nr 8/2011 z dnia 12 października 2011 r. w sprawie zmian powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej. Postępowanie sądowe toczyło się przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O., przy ul. (...), której właściciele podjęli w/w uchwałę, a powództwo zostało oddalone.

(**dowód:** wyrok tut. Sadu z dnia 22.03.2012 r. – akta tut. Sądu o sygn. IC 1616/11).

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo w odniesieniu do zaskarżonej uchwały nr 2/2011, w części należało uwzględnić.

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, 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 (ust. 1). Powództwo, o którym mowa wyżej, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Strona pozwana nie kwestionowała w rozpoznawanej sprawie czynnej legitymacji procesowej powoda S. P., jako właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku posadowionym na nieruchomości położonej w O., przy ul. (...).

Bezsporne było także, że powód, wnosząc pozew w niniejszej sprawie w dniu 26 września 2011 r., zachował przewidziany w art. 25 ust. 1a ustawy 6-tygodniowy termin do zaskarżenia podjętych w dniu 15 marca i 6 kwietnia 2011 r. uchwał. W świetle informacji udzielonych ze strony powoda oraz wobec braku stanowiska przeciwnego pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, Sąd uznał, że termin określony w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali rozpoczął swój bieg – w odniesieniu do S. P. – w dniu zawiadomienia powoda o podjęciu uchwał, tj. w dniu 22 sierpnia 2011 r. Przy czym, wskazać także należy, że omawiany termin ustawowy jest terminem zawitym, skutkującym wygaśnięciem uprawnienia do zaskarżenia uchwały, w razie jego uchybienia.

W świetle powyższego, obie zaskarżone przez powoda uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej mogły zostać poddane kontroli Sądu Okręgowego pod względem merytorycznym, przy czym tylko w odniesieniu do jednej z nich, uchwały nr 2/2011, zarzuty powoda okazały się trafne.

Przedmiotem oceny zaskarżonej uchwały była praca zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 oraz sprawozdanie finansowe zarządcy, jak także udzielenia temu zarządcy absolutorium (art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy). Mając na uwadze powyższą regulację, należy zatem podkreślić, iż sam fakt podjęcia uchwały nr 2/2011 jest zgodny z prawem i nie narusza akceptowanych norm życia społecznego. Właściciele lokali mogą bowiem podjąć każdą uchwałę dotyczącą spraw wspólnoty. Zatwierdzenie sprawozdania zarządu jest stwierdzeniem prawdziwości zawartych w nim danych, nie mieści natomiast w sobie oceny działalności zarządu. Ocena ta znajduje bowiem wyraz w uchwale absolutoryjnej.

W ocenie Sądu, uchwała nr 2/2011 podjęta przez stronę pozwaną większością głosów właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową, w części w której nadwyżka z tytułu kosztów zarządu nieruchomością strony pozwanej, za okres od 1 czerwca 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. w kwocie 4 218,35 zł, przeznaczona została na zwiększenie funduszu remontowego, jest sprzeczna z przepisami prawa oraz z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Zgodnie z art. 12 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. 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 (ust.2). Uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. (ust. 3) Obowiązek ponoszenia przez właścicieli lokali kosztów utrzymania należących do nich lokalu reguluje przepis art. 13 ust 1. ustawy własności lokal, zgodnie z którym właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Przykładowe koszty zarządu nieruchomością wspólną, obciążające właścicieli lokali proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej wymienia art. 14 ustawy o własności lokali.

Zgodnie natomiast z treścią art. 29 ustawy o własności lokali okresem rozliczeniowym wspólnoty jest rok kalendarzowy.

Z powyższej regulacji wynika zatem, że wspólnota mieszkaniowa może podejmować decyzję jedynie w sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną i tylko w zakresie przyznanym jej kompetencji na podstawie przepisów prawa, nie może dysponować dowolnie środkami finansowymi przekazanymi w formie zaliczek przez członków wspólnoty. Oznacza to, że środki pieniężne uzyskane przez wspólnotę w danym roku tytułem zaliczek na poczet wskazanych kosztów zarządu, które nie zostały w danym roku wykorzystane, podlegają zwrotowi ich właścicielom. Nadpłata stanowi bowiem własność właściciela i tylko on ma prawo nią dysponować. W zakresie dysponowania środkami pieniężnymi właścicieli, przekazanymi jej do rozliczenia się, wspólnota mieszkaniowa nie ma żadnych uprawnień. To nadal są pieniądze właścicieli lokali, a nie Wspólnoty i nie może ona, nawet gdy chce tego większość właścicieli, zmieniać ich przeznaczenia. Wspólnota mieszkaniowa, która w zakresie usług dostawy

mediów jest jedynie pośrednikiem pomiędzy usługodawcą a właścicielem lokalu, nie posiada uprawnień – także wolą większości – do decydowania o przeznaczeniu nadwyżki z opłat uiszczanych na jej rzecz na podstawie art. 13 i 14 ustawy o własności lokali. Wkracza bowiem w ten sposób w prawo własności poszczególnych właścicieli, do których środki te należą. Powyższe stanowisko, z którym orzekający Sąd całkowicie się zgadza, zostało wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 lutego 2001 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 1309/00, jak również przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie w uzasadnieniu wyroku z dnia 18 czerwca 2008 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 119/08. Nadpłata stanowi zatem własność właściciela i tylko on może zdecydować co z tymi środkami zrobić. Może je przeznaczyć np.: na fundusz remontowy utworzony na rachunku Wspólnoty mieszkaniowej, ale nie musi, a wówczas – nadwyżkę wpłaconych przez niego tytułem zaliczki środków, należy mu zwrócić.

Zatem, zaskarżona uchwała nr 2/2011 w §3 – narusza prawo, zasady gospodarowania nieruchomością wspólną oraz interesy tych właścicieli lokali, którzy głosowali przeciwko przeznaczeniu nadwyżki na poczet funduszu remontowego. Paragraf 3 uchwały nr 2/2011 pozostaje w sprzeczności z obowiązującymi zasadami gospodarowania przez wspólnotę środkami pieniężnymi przekazanymi jej przez poszczególnych właścicieli lokali na koszty przewidziane w art. 13 i 14 ustawy o własności lokali oraz związanym z tym dopuszczalnym zakresem, w jakim wspólnota może tymi środkami dysponować. Niezgodne z prawem było przekazanie, wolą większości, nadwyżki powstałej w 2010 r. w wysokości 4 218, 35 zł na fundusz remontowy Wspólnoty. Strona pozwana nie miała uprawnień do podejmowania za każdego z tworzących ją właścicieli lokali, generalnej decyzji w tym zakresie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd, na podstawie art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

W II punkcie sentencji wyroku Sąd Okręgowy oddalił powództwo w zakresie uchylecia uchwały nr 1/2011 strony pozwanej – w sprawie przyjęcia Regulaminu (...), jak także uchwały nr 2/2011 wspólnoty, w zakresie przyjęcia sprawozdania finansowego za okres od 01.06.2010 do 31.12.2010 r. oraz udzielenia absolutorium Zarządcy Wspólnoty – J. K..

Przepis art. 6 k.c. ustanawia podstawową regułą dowodową, zgodnie z którą ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Przyjmuje się przy tym, że powód powinien udowodnić zaistnienie faktów, które stanowią podstawę jego żądania. W niniejszej sprawie, poszkodowany w swojej ocenie zaskarżonymi uchwałami powód S. P., występujący w tym procesie w charakterze powoda – powinien był wykazać, że Regulamin (...) O. oraz dokonane przez pozwaną rozliczenia mediów za okres od 1 czerwca do 31 grudnia 2010 r. są sprzeczne z prawem i naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a nadto godzą w interesy powoda, jako właściciela lokalu w budynku Wspólnoty. Powód powinien zatem udowodnić okoliczności faktyczne, na których oparł zarzuty skierowane pod adresem uchwały nr 1/2011.

Zarzuty powoda odnoszące się do nieprawidłowości w zakresie naliczania właścicielom lokali strony pozwanej zaliczek na pokrycie centralnego ogrzewania w sposób maksymalizujący zużycie ciepła w budynku wspólnoty, przez co nie uwzględnia się energooszczędnego zachowania z korzystania z ciepła, są gołosłowne i poparte tezami abstrakcyjnymi. Nie są także, zdaniem Sądu, sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną działania polegające na spisywaniu przez zarządcę liczników gazu i wodomierzy w połowie grudnia i przyjmowanie tych stanów do rozliczenia kosztów. Powód nie wyjaśnił, dlaczego uważa, że właściciele lokali za różnicę zużytego ciepła między 15 a 31 grudnia ponoszą, jego zdaniem koszty podwójnie. Na w/w okoliczności powód nie przedłożył obiektywnych dowodów.

Powód nie wyjaśnił także, dlaczego jego zdaniem, ustalone przez zarządcę J. K. zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, są wyrazem jego złej woli. W tym zakresie, należy także wskazać, że powód formułuje zarzuty pod adresem osoby samego zarządcy, co powoduje brak legitymacji procesowej biernej po stronie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

W odniesieniu do zaskarżonej uchwały nr 2/2011 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 1 czerwca do 31 grudnia 2010 r. i udzielenia absolutorium zarządcy nieruchomości, powód nie wykazał, aby ustalone

przez stronę pozwaną przypadające na jego lokal opłaty eksploatacyjne oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną zostały przez stronę pozwaną celowo zawyżone, bowiem opierają się na „sfalszowanych” dokumentach, niewłaściwych parametrach powierzchni lokalu zawyżonych przez nieuczciwego dewelopera, a konsekwencji – przez pozwaną – o 3,83%. Powód nie wykazał także, że wynikający z powierzchni jego lokalu mieszkalnego i związany z nim udział w nieruchomości wspólnej został przez pozwaną zawyżony – z punktu widzenia opłat za media – na niekorzyść powoda. Twierdzenia powoda w tym zakresie, opierają się, zdaniem tut. Sądu, na przekonaniach subiektywnych, niepopartych jakąkolwiek dokumentacją. Powód nie wykazał, aby w odniesieniu do lokali mieszkalnych położonych w budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej istniała konieczność ponownej inwentaryzacji lub toczyło się postępowanie w przedmiocie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, jak także aby istniały podstawy do wszczęcia takiego postępowania. Znana tut. Sądowi z urzędu sprawa z powództwa S. P., skierowana była przeciwko innej Wspólnocie Mieszkaniowej, reprezentowanej jedynie przez tego samego zarządcę.

Zdaniem Sądu, brak jest podstaw do uznania, że zaskarżona uchwała nr 1/2011 oraz uchwała nr 2/2011, poza jej paragrafem 3, są sprzeczne z art. 14 i art. 29 ustawy o własności lokali i godzą w zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powód nie wykazał także, a na nim spoczywał ciężar dowodu, że uchwały te godzą w interes powoda, jako właściciela lokalu i członka pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. W uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 21 listopada 1969 r. (III PZP 24/69, OSNCP 1970/5/76) trafnie podkreślono, (...) że jeżeli twierdzenie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy nie zostanie udowodnione, to o merytorycznym rozstrzygnięciu sprawy decyduje rozkład ciężaru dowodu. Z uwagi na to, iż w niniejszej sprawie powód nie udowodnił przekonująco faktów, z których wywodził skutki prawne, na podstawie art. 6 k.c. w zw. z art. 25 ustawy o własności lokali, Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie III sentencji wyroku zostało wydane w oparciu o art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Sąd wziął pod uwagę fakt, że powództwo w większym zakresie nie znajdowało podstaw prawnych, a zaskarżona uchwała nr 2/2011 jedynie w niewielkim narusza przepisy prawa, co powoduje, iż w ocenie Sądu, rozważany przypadek należy zakwalifikować do wskazanych w art. 102 k.p.c. wypadków szczególnych.