

**Sygn. akt: I C 186/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2019 r.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie – Wydział I Cywilny**

w składzie następującym: Przewodniczący SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: stażysta Anna Kosowska

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2019 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. Ż.

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

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej ewentualnie o ustalenie ich nieistnienia

**oddala powództwo.**

Sygn. akt I C 186/19

## UZASADNIENIE

Powód M. Ż. w dniu 1 kwietnia 2019 r. wniósł pozew o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.: nr (...) w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2018 r. i udzielenia absolutorium Zarządowi, (...) w przedmiocie uchwalenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i (...) dotyczącej funduszu remontowego, domagając się ewentualnie ustalenia ich nieistnienia. Ponadto domagał się zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska podał, że:

- wyliczenie udziałów przypadających poszczególnym lokalom jest błędne, a wspólnota nie podejmuje działań naprawczych w tym zakresie,
- rozliczenie kosztów powierzchni wspólnej za 2018 r. nastąpiło według powierzchni lokali z naruszeniem art. 12 ust. 12 u.w.l.,
- sprawozdanie finansowe Wspólnoty zostało rozliczone wg metrów a nie udziałów,
- rozliczenie kosztów utrzymania części wspólnych za rok 2018 jest sumą trzech właścicieli lokalu co jest niezgodne z art. 1a oraz 3 ust. 3a u.w.l.,
- brak jest podpisu członków zarządu na rozliczeniu i sprawozdaniu,
- uniemożliwienie kontroli działania zarządu przez nieudostępnienie wyciągów z rachunku bankowego wspólnoty, metra kwadratowego powierzchni mieszkania, a nie od udziału,
- uchwała w przedmiocie ustalenia zaliczek na koszty zarządu jest wadliwa ponieważ nie określa celów na jakie zaliczki powinny być wydatkowane, nie określa planu gospodarczego, czym narusza interes powoda i prawidłowy zarząd,

- brak ustalenia właściwych udziałów w części wspólnej narusza interes prawny powoda, z uwagi na niepewny stan prawny, hamuje proces przekształcenia użytkownika wieczystego we własność (k. 4-13).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu odpowiedzi podniosła, że uchwały są ważne, a powód ma możliwość wglądu do dokumentów i ich fotografowania. Przeciwko powodowi wielokrotnie wytaczano powództwa o zapłatę kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a jego zadłużenie wynosi z tego tytułu 100.000 zł. Obecnie toczy się przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne. W ocenie pozwanej powód nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia uchwały (k.67).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa jest tak zwaną dużą wspólnotą. Składa się z ośmiu lokali mieszkalnych należących do osób fizycznych i trzech należących do Gminy O.. Współwłaścicielem lokalu nr (...) jest w 2/4 powód M. Ż..

(dowód: odpis KW k.91)

W pozwanej wspólnocie istnieją rozbieżności co do nominalnych udziałów wynikających z treści zapisów w księgach wieczystych w częściach wspólnych budynku, a faktyczną wielością poszczególnych lokali, których wielkość nie zawsze odpowiada przypadających im udziałom. Suma powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynosi 728,65 m<sup>2</sup>.

Lokalowi nr (...) przypada udział nominalny (...), a jego powierzchnia wynosi 91,80 m<sup>2</sup>.

Lokalowi nr (...) przypada udział nominalny 10/100, a jego powierzchnia wynosi 69,40 m<sup>2</sup>.

Lokalowi nr (...) przypada udział nominalny 15/100, a jego powierzchnia wynosi 99,66 m<sup>2</sup>.

Lokalowi nr (...) przypada udział nominalny 10/100, a jego powierzchnia wynosi 69,70 m<sup>2</sup>.

(...)przypada udział nominalny 7/100, a jego powierzchnia wynosi 48,20 m<sup>2</sup>.

Lokalowi nr (...) przypada udział nominalny 10/100, a jego powierzchnia wynosi 66,49 m<sup>2</sup>.

Lokalowi nr (...) przypada udział nominalny 14/100, a jego powierzchnia wynosi 89,91 m<sup>2</sup>.

Lokalowi nr (...) przypada udział nominalny 12/100, a jego powierzchnia wynosi 78,69 m<sup>2</sup>.

Lokalowi nr (...) należy do Gminy O., a jego powierzchnia wynosi 20,30 m<sup>2</sup>.

(...)należy do Gminy O., a jego powierzchnia wynosi 23,10 m<sup>2</sup>.

Lokalowi nr (...) należy do Gminy O., a jego powierzchnia wynosi 71,40 m<sup>2</sup>.

(dowód: zestawienie k. 83, odpisy KW k.84-102)

W dniu 18 lutego 2019 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.. Na zebraniu było obecnych 7 właścicieli lokali, w tym reprezentujący Gminę na podstawie udzielonego pełnomocnictwa M. K., którym przypisano 73,97% udziałów. Powód nie był obecny na zebraniu. Z uwagi na zgłaszane przez powoda uprzednio zastrzeżenia Wspólnota głosowała uchwały przyjmując dla potrzeb uchwalenia większości faktyczną powierzchnię lokali w stosunku do ogólnej powierzchni, a nie udziały nominalne.

Między innymi Wspólnota podjęła uchwały będące przedmiotem zaskarżenia, a mianowicie:

- **nr (...)** w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2018 r. i udzielenia absolutorium Zarządowi, za którą głosowali właściciele lokalu nr (...), (...) Przyjęto, że za uchwałą głosowało łącznie 539,03 m<sup>2</sup> spośród 728,65 m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni. Nikt nie wstrzymał się, ani nie był przeciw.

- **nr (...)** w przedmiocie uchwalenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,40/m<sup>2</sup> powierzchni wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości w tym:

- 0,65/m<sup>2</sup> tytułem zaliczki na koszty eksploatacji,

- 0,20/m<sup>2</sup> tytułem zaliczki na bieżącą konserwację,

- 0,55/m<sup>2</sup> tytułem wynagrodzenia zarządu,

Za uchwałą głosowali właściciele lokalu nr (...), (...), Przyjęto, że za uchwałą głosowało łącznie 539,03 m<sup>2</sup> spośród 728,65 m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni. Nikt nie wstrzymał się, ani nie był przeciw.

- **nr (...)** w przedmiocie funduszu remontowego, w której przyjęto uchwalenie:

- zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 2/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości od 1 IV 2019 r.,

- że środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym przechodzą na lata następne,

- w przypadku braku środków na rachunku bieżącym Wspólnoty na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości wspólnej, koszty te doraźnie mogą być opłacane z rachunku funduszu remontowego z koniecznością ich refundacji.

Za uchwałą głosowali właściciele lokalu nr (...), (...), Przyjęto, że za uchwałą głosowało łącznie 539,03 m<sup>2</sup> spośród 728,65 m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni. Nikt nie wstrzymał się, ani nie był przeciw.

(dowód: pełnomocnictwo k. 73, protokół k. 74-75, uchwały k.15-17)

Powód od połowy 2016 r. nie płaci zaliczek na koszt utrzymania wspólnoty i swojego lokalu. Przeciwno powodowi wielokrotnie wytaczano powództwa o zapłatę kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Wysokość zadłużenie jego lokalu wynosi z tego tytułu 100.000 zł. Jego osobiste zadłużenie z tego tytułu wynosi 44.609,21 zł. Obecnie toczy się przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne. Pomimo prawomocnych wyroków powód konsekwentnie kontestuje swoje obowiązki finansowe wobec Wspólnoty. Pomimo, że sam nie płaci, nazywa członków wspólnoty złodziejami. Miał dostęp do dokumentacji finansowej wspólnoty i miał możliwości własnoręcznego wykonania jej zdjęć. Odmówiono mu jedynie wykonania ich kserokopii. Budynek wspólnoty jest w bardzo złym stanie technicznym. Wymaga pilnych napraw i remontów.

Rozliczenie kosztów utrzymania Wspólnoty w przedmiotowej sprawie zostało przesłane jej członkom przez administratora jeszcze przed zebraniem. Otrzymał je i powód. Było przedmiotem analizy na zebraniu, w którym powód nie uczestniczył.

(dowód: rozliczenie k. 25-27, zeznania św. I. B. k. 77v-78, niesporne k. 67v, 140v).

**Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie. Nie zostało ono udowodnione, a ponadto powód nie posiada interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. do ubiegania się o ustalenie nieważności uchwał.

W myśl przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. Nr 80, poz. 903) (dalej: u.w.l.) 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 wyróżnia, zatem cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować, jako samodzielną podstawę zaskarżenia. W przypadku zaskarżenia uchwały wykazanie tej przesłanki ciąży na twierdzącym, czyli w tym przypadku na powodzie, zgodnie z art. 6 k.c.

Pozwana Wspólnota od wielu lat pozostaje w sporze powodem, który przyznał sobie prawo do powstrzymania się od jakichkolwiek świadczeń na jej rzecz. Samowolnie za nic nie płaci i jest od 3,5 roku na utrzymaniu przez sąsiadów, niejednokrotnie niezamożnych emerytów. Budynek wymaga pilnej inwentaryzacji i remontów, ale Wspólnoty na to nie stać z uwagi na postawę powoda.

Istotnie w pozwanej wspólnocie istnieje rozbieżność pomiędzy nominalnymi udziałami przypadającymi poszczególnym lokalom wynikającymi z treści zapisów w aktach notarialnych i księgach wieczystych, a faktyczną powierzchnią lokali. Prowadzi to do sytuacji, w której suma udziałów nie równa się 100. Jest to jednak dość częsta sytuacja, wynikająca z zaszłości czasowych i różnego sposobu liczenia powierzchni w miarę wyodrębniania poszczególnych lokali, szczególnie w starych kamienicach. Ustawodawca świadom tego faktu wprowadził możliwość głosowania w takim przypadku w systemie jeden właściciel – jeden głos, o ile zażąda tego uprawniony krąg podmiotów (art. 23 ust. 2a u. w. l.). W tym przypadku żądania takiego nie zgłoszono, tak więc głosowanie powinno odbywać się udziałami. Udziały są wielkością nominalną i normatywną, wynikającą nie tylko z faktycznego przeliczenia powierzchni lokalu do powierzchni budynku (co jest podstawą ich obliczenia). Raz określone przy wyodrębnieniu lokalu stają się normatywem, który może być skorygowany lub poprawiony w stosownym trybie, ale nie podlega badaniu w trakcie czynności głosowania nad poszczególnymi uchwałami.

Trafny jest zarzut powoda, że uchwały zostały przegłosowane metrami, a nie udziałami, co jest sprzeczne z art. 23 ust. 2 u.w.l. Uchwały zapadają bowiem większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Należy jednak zaznaczyć, że zgodnie z art. 25 ust 1 tej ustawy uchwała podlega uchyleniu o ile jest ona sprzeczna z prawem. Ustawodawca, dla przyjęcia tak daleko idącego skutku wymaga jednak kwalifikowanych postaci naruszeń prawa prowadzących do sytuacji, w której uchwała nie odzwierciedla woli Wspólnoty. Na względzie miano sytuację, w której nieprofesjonalne zrzeczenie mieszkańców nie może być związane sztywnym gorsetem warunków formalnych. Tworzą je często ludzie bez wykształcenia prawniczego, niejednokrotnie niezamożni.

Jak się powszechnie przyjmuje, zarzucając naruszenie prawidłowości głosowania należy wskazać, że zarzuty formalne które mają stanowić podstawę uchylenia uchwały właścicieli były na tyle poważne, że miały lub mogły mieć wpływ na treść uchwały (tak min. wyroki SA: w S. z dnia 21 maja 2015 r., I ACa 85/15 i z dnia 30 czerwca 2015 r., I ACa 209/15, w W. z 23 czerwca 2015 r., VI ACa 1157/14).

W rozpoznawanej sprawie, gdyby przełożyć przyjęte metry na przysługujące danym właścicielom udziały nominalne to i tak wszystkie uchwały uzyskałyby wymaganą liczbę głosów. Przegłosowano je bowiem ilością przytłaczającą. Tak więc w tym konkretnym przypadku sposób obliczenia głosów, choć formalnie wadliwy, nie miał istotnego wpływu na ważność zaskarżonych uchwał.

Uchwała o przyjęciu sprawozdania finansowego i udzieleniu absolutorium dla zarządu ma w istocie charakter afirmatywny. Członkowie Wspólnoty, po przedstawieniu sprawozdania, wyrażają w niej akceptację dla podejmowanych przez Zarząd działań lub mu jej odmawiają. Tak więc jest ona formą plebiscytarnej formy oceny

pracy zarządu i nie może być uchylona tylko z tego powodu, że niektóre ich działania lub zaniechania uznano za wadliwe lub nieskuteczne. Jest ona przejawem samorządności Wspólnoty. Udzielenie zarządowi wspólnoty absolutorium jest odzwierciedleniem woli większości członków wspólnoty, której uzewnętrznienie nie rodzi żadnych konsekwencji dla wspólnoty jak również samego zarządu. Odmowa udzielenia absolutorium może wprawdzie uzasadniać podjęcie innych uchwał np. w przedmiocie odwołania zarządu lub ustanowienia zarządu przymusowego, jednakże również udzielenie absolutorium nie stoi na przeszkodzie poddanie takowych wniosków pod głosowanie. W obu zaś przypadkach dla ich przyjęcia wymagane jest podjęcie uchwały według zasad obowiązujących we wspólnotie. Przedmiotem uchwały o udzieleniu absolutorium jest ocena pracy zarządu jako całości, a nie poszczególnych jego decyzji. Zatem nawet przy ustaleniu, iż niektóre z nich były błędne, nie rodzi to automatycznie podstawy do odmowy udzielenia absolutorium, jeśli nie przekładały się na wyniki pracy jako całości. Absolutorium nie polega na zatwierdzeniu wszystkich decyzji zarządu, lecz ocenie wyników rocznego gospodarowania i odzwierciedla subiektywną oceną właścicieli lokali odnoszącą się do pracy zarządu.

Przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej za dany rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm charakterystyczny dla dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze. Wprawdzie sprawozdanie powinno przedstawiać sytuację finansową wspólnoty - wielkość wpływów i wydatków w sposób czytelny i przejrzysty, ale nie musi odpowiadać przepisom ustawy o rachunkowości (patrz: I ACa 157/16 - wyrok SA Łódź z dnia 12-08-2016)

Rozliczenie kosztów utrzymania Wspólnoty w przedmiotowej sprawie zostało przesłane jej członkom przez administratora jeszcze przed zebraniem. Otrzymał je i powód. Było przedmiotem analizy na zebraniu, w którym powód nie uczestniczył, choć mógł. Zostało zaakceptowane przez członków Wspólnoty. Nie było do czasu podjęcia uchwały kwestionowane. W tej sytuacji brak podpisów na otrzymanym przez powoda przed zebraniem rozliczeniu nie dowodzi jego wadliwości czy sprzeczności z prawem. Jak zeznała to św. I. B. i przyznał to sam powód (k.104v), miał on możliwość dostępu do dokumentacji Wspólnoty i czynienia z niej notatek oraz zdjęć.

Z powyższych względów uchwała (...)nie jest sprzeczna z prawem, ani interesem powoda.

Oczywiście można rozważać czy zarząd Wspólnoty tolerując trzyletnie zaległości związane z nieopłacaniem przez powoda kosztów utrzymania jego lokalu nie naruszył zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Być może wskazane byłoby z tego punktu widzenia szybsze podjęcie czynności egzekucyjnych, ale jest to zarzut na który powód mógłby powoływać się jako ostatni. W każdym razie, najwyraźniej głosujący za absolutorium nie byli tego zdania.

Skoro powód nie partycypuje w kosztach utrzymania Wspólnoty to nie może skutecznie zarzucać jej zarządowi, że ten nie podejmuje działań zmierzających do uregulowania kwestii spornych udziałów czy szeregu prac remontowych. Działanie powoda w tym zakresie jest szczególnie naganne i sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Stosownie do art. 12 ust. 2 u.w.l. korzyści 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 nieznajdującej pokrycia w przychodach i innych przychodach. Ma więc rację co do zasady powód, że podstawą rozliczenia zaliczek powinny być nie metry, jak przyjęto, a właśnie udziały. Jednakże wymóg ten dotyczy jedynie sposobu rozliczenia zobowiązań właściciela lokalu wobec wspólnoty i odwrotnie. Rygoru tego nie przewiduje już jednak art.15 ust. 1 u.w.l., który stanowi jedynie, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Tak więc ustalenie wysokości przypisanych zaliczek od m<sup>2</sup> powierzchni lokalu nie jest samo w sobie sprzeczne z prawem. Nie jest w tym przypadku też sprzeczne z interesem powoda, o czym poniżej.

Powód celowo pominął w pozwie, że to na skutek jego pretensji i wniosków Wspólnota przyjęła do ustalania zaliczek metry, które ustalił sam powód, a nie udziały. Przyznał to na rozprawie w dniu 29 października 2019 (k.78). Należy tu podkreślić, że taki sposób ustalenia jest korzystny finansowo właśnie dla powoda. Nominalny udział lokalu powoda w częściach wspólnych wynosi 14/100 (k. 90v). Udział przypadający na jego lokal w stosunku do powierzchni wynosiłby

około 12/100 (89,91 x 100% : 728,65). Tak więc w przypadku przyjęcia przelicznika m<sup>2</sup> dla potrzeb wnoszenia zaliczek powód w istocie winien płacić mniej niżby to wynikało z przypisanego mu nominalnego udziału 14/100.

Wbrew twierdzeniom powoda, uchwała nr (...) zawiera wyszczególnienie poszczególnych jej elementów. Nie musi zawierać szczegółowego rozliczenia planowanych kosztów zarządu.

Powód nie wykazał, żeby ustalone zaliczki były zawyżone, bądź niezasadne.

Tym samym uchwała nr (...), ustalająca zaliczki na koszty eksploatacji, konserwacji i zarządu oraz uchwała nr (...), ustalająca zaliczkę na fundusz remontowy nie są sprzeczne z prawem i interesem powoda.

Powód nie może też skutecznie powoływać się na ich sprzeczność w tym zakresie z zasadami prawidłowego zarządu. Wspólnota w ramach autonomii była uprawniona do takiej decyzji. Skoro od 3,5 roku powód i tak nie płaci ani grosza, to im mniej pieniędzy przepadnie z tego tytułu Wspólnocie to tym lepiej.

Osobną kwestią jest natomiast decyzja Wspólnoty przyjęta w uchwale nr (...) - że środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym przechodzą na lata następne, a w przypadku braku środków na rachunku bieżącym Wspólnoty na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości wspólnej, koszty te doraźnie mogą być opłacane z rachunku funduszu remontowego z koniecznością ich refundacji.

Pomimo wstępnych rozbieżności co do charakteru środków pochodzących z nadwyżek z tytułu uiszczonych zaliczek, utrzymało się stanowisko, że dopuszczalne jest przeznaczenie - na podstawie uchwały właścicieli lokali - nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), na zasilenie funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej (CSK 358/10 - wyrok SN - Izba Cywilna z dnia 26-01-2011). Sąd w niniejszej sprawie podziela je i przyjmuje za własne.

Uchwała w tym przedmiocie nie jest więc sprzeczna z prawem. Nie narusza też interesu powoda. Skoro od 3,5 roku zaliczek żadnych nie płaci to rozważania w tym zakresie mają jedynie charakter teoretyczny w jego przypadku. Nie narusza też zasad prawidłowego zarządu.

Z uwagi na niesprzeczność wskazanych wyżej uchwał z prawem, interesem powoda lub z umową właścicieli lokali i zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, powództwo o uchylenie wskazanych uchwał oddalono jako bezzasadne.

Konsekwencją powyższego było również oddalenie żądania ewentualnego ustalenia nieistnienia tych uchwał. Nie są to uchwały nieważna, ani nieistniejące, tak więc wobec niewykazania przesłanek z art. 189 k.p.c. powództwo i w tym zakresie oddalono jako bezzasadne.