

Sygn. I C 166/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Beata Cichosz

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2018 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. Ł., Eni J. T., J. Ł. (1) i W. T.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L.**

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

1. oddała powództwa;

2. zasądza od powodów Z. Ł., Eni J. T., J. Ł. (1) i W. T. solidarnie na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazuje ściągnąć od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Słupsku kwotę 35 zł (trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów stawienia świadków.

Sygn. akt I C 166/15

## UZASADNIENIE

Powodowie Z. Ł., J. Ł. (1), Eni J. T. i W. T. wnieśli przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L. powództwo o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty oznaczonych nr (...) podjętych na zebraniu w dniu 4 marca 2015 r. i w drodze indywidualnego zbierania głosów jako niezgodnych z prawem, naruszających zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz uchybiających interesom powodów. Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od strony pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu (k.3 i nast.), doprecyzowanym pismem procesowym z dnia 7 września 2015 r. (85 i nast.) i stanowiskiem wyrażonym na rozprawie w dniu 24 marca 2016 r. (k.321v.), powodowie zarzucili, że:

- **uchwała nr(...)** w sprawie przyjęcia rozliczenia kosztów eksploatacji i funduszu remontowego za rok 2014 narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i interesy osobiste powodów, gdyż rozliczenie to de facto jest Sprawozdaniem Finansowym pozwanej Wspólnoty, sporządzonym wg. wzoru nie obowiązującego we wspólnocie,

nadto narusza przepisy ustawy o rachunkowości albowiem podpisy członków zarządu wspólnoty pod sprawozdaniem nie zawierają dat ich złożenia;

W ocenie powodów zaprezentowane przez księgową administratora wspólnoty rozliczenie kosztów eksploatacji i funduszu remontowego pozwanej za 2014 r. nie daje powodom i innym właścicielom lokali pełnej i rzetelnej informacji w zakresie gospodarki finansami wspólnoty i wiążących dokumentów urzędowych dotyczących pozwanej i jej właścicieli. Potwierdzeniem powyższego jest fakt, że zarówno wynagrodzenie za administrowanie jak i naliczenia na fundusz remontowy były wyliczone przez pozwaną od powierzchni 2027,42 m<sup>2</sup> gdy tymczasem powierzchnia użytkowa budynku wynosi jak wynika z oficjalnych dokumentów urzędowych 2016,02 m<sup>2</sup>.

W ocenie powodów pozwana do przychodów funduszu remontowego podwójnie ujęła przychody z tytułu pożytków uzyskanych z powierzchni A. B. z tytułu adaptacji części strychu na celę mieszkalne tj. kwotę 201,96 zł.

- uchwała nr(...) w sprawie uchwalenia planu gospodarczego na 2015 r. pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, gdyż przedsięwzięcia w tym planie zawarte nie zawierają kwot pieniężnych dla realizacji tych przedsięwzięć przez zarząd pozwanej;

Sprawozdanie finansowe za rok 2014 sporządzone przez firmę (...) nie pełni nadto standardów dla niego przewidzianych gdyż:

- w przychodach na funduszu remontowym kapitalizacji odsetek na rachunku bankowym w wysokości 4,96 zł - ujętego w sprawozdaniu firmy (...) za pierwsze półrocze 2014 r..
- w wydatkach na funduszu eksploatacyjnym kosztów sądowych i komorniczych na kwotę 1930 zł znajdujących się w sprawozdaniu za pierwsze półrocze 2014 r. w sprawozdaniu firmy (...),
- w wydatkach na funduszu eksploatacyjnym brak pozycji wykonania przeglądu instalacji gazowej w pozwanej na kwotę 467,40 zł, co jest w sprawozdaniu firmy (...) za pierwsze półrocze 2014 r.,
- w koszty eksploatacji ujęto wykonanie 4 tabliczek loga firmy (...) na kwotę 49,20 zł, co nie stanowi kosztów zarządu;
- w koszty funduszu eksploatacyjnego ujęto koszty m.in. przejazdów zarządu pozwanej na sprawy sądowe na kwotę 1033,79 zł nie wynikające z uchwał podjętych przez wspólnotę do 31 grudnia 2014 r.;
- nie ujęto w nim wydatku na wykonanie książeczek mieszkaniowych na kwotę 50,06 zł ujętych w fakturze VAT Nr (...) z dnia 1 sierpnia 2014 r.,
- ujęto w nim w opłatach bankowych na fundusz eksploatacyjnym stanowiące prowizji od wpłat gotówkowych właścicieli lokali na konto wspólnoty w Banku Spółdzielczym w Ł. bez stosownej uchwały w tym zakresie,
- błędnie ujęto w pozostałych kosztach kwotę 183,57 zł z tytułu konserwacji instalacji cw i co za grudzień 2014 r., która winna być ujęta w pozycji koszty konserwacji części wspólnych;
- kwoty 250 zł objęta fakturą VAT Nr (...) z 18 października 2014 r., a stanowiąca wydatek na wykonanie kosztorysu robót niewykonanych przy remoncie płyt balkonowych w 2012 r. nie ma odzwierciedlenia w stosownej uchwale pozwanej Wspólnoty, a ponadto wydatek ten jest zbytkiem, gdyż w 2012 r. protokół powykonawczy sporządził już G. M. i znajduje się w dyspozycji pozwanej,
- nie wskazano w nim powierzchni użytkowej budynku pozwanej, co w efekcie uniemożliwia powodom i innym właścicielom lokali właściwą kontrolę tego sprawozdania i weryfikację zawartych w nim danych;

- sposób prezentacji w nim danych finansowych nie jest zgodny z wzorcem przyjętym, nie zawiera dat złożenia pod nim podpisów przez członków zarządu pozwanej,
- uchybia rzetelności, wiarygodności i przejrzystości razem z załącznikami do których odnosi się w swej treści, a ponadto załączniki w nim wskazane obejmują okres drugiego półrocza 2014 r., co samo przez się utrudnia prawidłową kontrolę przez właścicieli lokali w pozwanej w tym powodów.

- **uchwała nr** (...) w sprawie zmiany kosztów zarządu nieruchomością wspólną uchybia prawu, interesom osobistym i gospodarczym powodów oraz zasadom prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną gdyż stawki tą uchwałą przyjęte nie zostały wskazane właścicielom lokali w zawiadomieniu o zwołaniu zebrania rocznego pozwanej wspólnoty na dzień 4 marca 2015 r., jak stanowi przepis art. 32 ust. 2 ustawy o własności lokali, w szczególności uchwała ta narusza:

- zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną ponieważ wysokość stawek podana w tej uchwale na koszty zarządu nieruchomością wspólną nie wynika z prognozowanych kosztów pozwanej na 2015 r., która ta winna ustalić w planie gospodarczym na 2015 r.,
- zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną ponieważ jest ona nieprecyzyjna przedmiotowo, gdyż nie wynika z niej od jakiej powierzchni użytkowej budynku pozwanej wyliczono 1% udziału przy stawce na fundusz remontowy, fundusz eksploatacyjny i wynagrodzenie administratora, a ponadto poświadczą nieprawdę, gdyż de facto do zmiany stawek na koszty zarządu nieruchomością wspólną tą uchwałą nie dochodzi,
- zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną ponieważ przy szacowaniu stawki na fundusz remontowy pozwanej na 2015 r. nie uwzględniono nie przewidzianych do wykorzystania w 2015 r i w latach następnych zasobów finansowych pozwanej na funduszu remontowym na dzień 1 stycznia 2015 r. w kwocie 17.795,98 zł oraz zmniejszenia się w stosunku do roku 2014 wielkości spłaty kredytu z odsetkami zaciągniętego przez pozwaną w 2012 r.;
- art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy o własności lokali, gdyż przyjęta w niej stawka opłat na fundusz remontowy jest wyższa niż wystarczająca na pokrycie zadań objętych planem gospodarczym pozwanej na 2015 r.;
- interes ekonomiczny powodów, gdyż na podstawie tej uchwały mają wnosić na fundusz remontowy pozwanej opłaty w zakresie wyższym niż jest potrzebne dla funkcjonowania wspólnoty w 2015 r.
- interes ekonomiczny powodów, gdyż stawki opłat na fundusz remontowy, fundusz eksploatacyjny i wynagrodzenie administratora od 1% udziału w tej uchwale podane, zostały wyliczone od powierzchni użytkowej budynku pozwanej 2027,24 m (powierzchni dotychczas w dokumentach urzędowych dla budynku pozwanej nie ujawnionej) zamiast od 2016,02 m, a w związku z tym powodowie mają wnosić wyższe opłaty na kosztu zarządu niż powinni.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości. W pierwszej kolejności zakwestionowała legitymację czynną powodów wskazując, że pomiędzy zebraniem a zaskarżeniem uchwał mogło dojść do zmian podmiotowych we wspólnotcie, toteż powodowie powinni wykazać, że są właścicielami lokali przynajmniej wydrukami z działu II odpowiedniej księgi wieczystej. Ponadto – zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 kc powodowie powinni udowodnić że doszło do naruszenia w uchwały zasad prawidłowego gospodarowania i interesu współwłaściciela. Pozwana wskazała, że nie podlega ustawie o rachunkowości, stąd rozliczenie kosztów eksploatacji i funduszu remontowego za ubiegły rok nie musiało nastąpić wg określonych „wzorów”. Do tego typu rozliczeń stosuje się postępowanie odformalizowane. podkreśliła, że podjęta uchwała nr (...) i jej załączniki w sposób obiektywny i dokładny dokonała rozliczenia kosztów eksploatacji, funduszu remontowego i innych wydatków w 2014 r. Właściciele lokali uzyskali więc wyczerpującą informację o sytuacji finansowej pozwanej, o środkach uzyskanych i wydanych w poprzednim roku. Odnośnie uchwały nr (...) pozwana zauważyła, że brak wskazania kwot na realizację określonych przedsięwzięć nie stanowi naruszenia, ponieważ takie czynności jak zakup drabiny czy kosiarki mieszczą się w granicach zwykłego zarządu. Nadto kredyt

pozostały do spłaty wynika z załącznika nr (...) (uchwała nie powoduje wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania, stąd też nie jest konieczne wskazanie konkretnej kwoty spłaty, a także ze względu na spłatę kredytu zgodnie z umową o kredyt). pozostałe przedsięwzięcia zostały zaplanowane na rok 2015, jednakże ustalenie ich zakładanej wartości byłoby przedwczesne mając na względzie, że wyrażenie zgody na ich wykonanie przez konkretnego przedsiębiorcę wymagałoby złożenia ofert przez kilku potencjalnych wykonawców. Właściciele w tego typu uchwałach wyrażają wolę realizacji określonych zadań, jednak ze względów chociażby praktycznych nie jest możliwe przypisanie konkretnej kwoty do określonego zadania (bez przedstawienia ofert potencjalnych wykonawców i późniejszej decyzji pozwanej co do wyboru jednej z nich i wyznaczenia środków pieniężnych na ten cel). Odnosząc się do zarzutów powodów co do uchwały nr (...) pozwany podniósł, że powodowie nie wykazali, aby rzekome naruszenia przepisu art. 32 ust. 2 ustawy o własności lokali wpłynęły na treść powyższej uchwały. Obowiązek przeprowadzenia takiego dowodu wynika z przytoczonego przez pozwaną dorobku doktryny i orzecznictwa. Kwestionując zasadność podniesionych przez powodów zarzutów opartych na art. 23 ust. 3 ustawy pozwana argumentowała, że przepis ten nie stwarza po stronie zarządu wspólnoty obowiązku doręczenia właścicielom odpisu uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, jak również podjętej sposobem mieszanym. Zarząd ma jedynie obowiązek powiadomienia o treści uchwały. Zdaniem pozwanej powodowie nie wskazali w pozwie w jaki sposób zaskarżone uchwały miałyby naruszać interesy właścicieli lokali. Zmiana stawek określonych w uchwale nr (...) wynika z konieczności realizacji obowiązków właścicieli określonych w art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali. Na każdym właścicielu spoczywa bowiem ustawowy obowiązek ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem jego lokalu, jak również musi partycypować w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Brak jest więc podstaw do negocjowania przyjętych stawek ze względu na rzekome uchybienie art. 32 ust. 2 ustawy o własności lokali, ponieważ nie stanowi ono podstawy do uchylenia uchwały. Nie ma więc podstaw do wyeliminowania z obrotu prawnego uchwały de facto odpowiadającej aktualnym i przyszłym zobowiązaniom pozwanej.

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

W skład pozwanej wspólnoty wchodzi 38 lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. (...) w L.. Eni J. T. i W. T. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), Z. Ł. jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), zaś J. Ł. (1) do 11 lutego 2014 roku był współwłaścicielem lokalu nr (...), przy czym, w tym dniu przed notariuszem E. M. darował swoim synom: M. Ł. i J. Ł. (2) swoje udziały we wskazanym lokalu po 2/6 części dla każdego z synów.

(dowód: wydruk księgi wieczystej nr (...) k. 118119; wydruk księgi wieczystej nr (...) k.122-123; wydruk księgi wieczystej (...) k. 124—125; wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 176177 v. wraz z protokołem prostującym k. 1178-179)

Uchwałą nr (...) z dnia 4 marca 2015 r. podjętą na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów pozwana wspólnota przyjęła przedstawione rozliczenie kosztów eksploatacji i funduszu remontowego za rok 2014 (załącznik nr 1). Za przyjęciem uchwały głosowało uchwałą 75,21% udziałów.

(dowód: uchwała k.26-28, załącznik nr 1 k.28v., dokumenty k.29v.-32)

Uchwałą nr (...) z dnia 4 marca 2015 r. podjętą na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów pozwana wspólnota uchwaliła plan gospodarczy na rok 2015 r. obejmujący: spłatę kredytu, zakup drabiny, zakup kosiarki, udroźnienie orynnowania, wymianę stolarki drzwiowej we wiatrolapach (4 sztuki). Za przyjęciem uchwały głosowało uchwałą 75,21% udziałów.

(dowód: uchwała k.33-34v.)

Uchwałą nr (...) z dnia 4 marca 2015 r. podjętą na zebraniu wspólnoty oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów właściciele lokali pozwanej wspólnoty ustalili koszty zarządu nieruchomością wspólną obowiązujące od 1 kwietnia 2015 r., które będą ponosić w formie opłat miesięcznych. Za przyjęciem uchwały głosowało 72,94% udziałów.

(dowód: uchwała k. 35-36v.)

Pozwana Wspólnota o fakcie podjęcia przedmiotowych uchwał poinformowała właścicieli lokali pismami z dnia 30 marca 2015 r. doręczonymi właścicielom do skrzynek pocztowych ich lokali. Powiadomienia nie zawierały pełnej treści uchwał, a jedynie odnosiły się do ich przedmiotu.

okoliczności bezsporne.

A. B. (2), członek pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zaadaptował na cele mieszkalne część poddasza, na podstawie uchwały wspólnoty, zezwalającej na wykonanie tych prac. Do dnia wyrokowania zaadaptowana część nie została przeniesiona na A. B. (2), pomimo że Wspólnota się do tego zobowiązała. W związku z tym **nie uległy zmianie udziały współwłaścicieli** we współwłasności. A. B. (2) wnosi jednak opłaty od zaadaptowanej części tak jakby część ta była jego własnością.

(częściowo bezsporne, nadto dowód: uchwała nr (...) – k. 144, zeznania świadka A. B. (2) – k. 398-399v)

W budynku Wspólnoty **powierzchnia użytkowa lokali odrębnych** (a nie powierzchnia użytkowa budynku) wynosi 2016,02 m<sup>2</sup>. nie uległa ona zmianie po adaptacji poddasza przez A. B. (2), gdyż część zaadaptowana nie została wyodrębniona. A. B. (2) użytkuje jednak, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, i opłaca dodatkowe 11,22 m<sup>2</sup>, co daje powierzchnię lokali wykorzystywanych do odrębnego użytku - 2027,24 m<sup>2</sup>.

(dowód: wypis z kartoteki budynków – k. 140)

W uchwale numer (...) właściciel postanowili m.in. przyjąć sprawozdanie finansowe wg wzoru załączonego do uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego dnia 29.03.2014 r. stanowiący załącznik nr 1.

(dowód: uchwała nr (...) – k. 101)

### **Sąd zważył:**

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej uwl), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Z przedłożonego odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...) w L. wynika, że powodowie Z. Ł., Eni J. T. i W. T. są członkami pozwanej wspólnoty, jako że przysługuje im własność jednych z lokali mieszkalnych położonych w tym budynku. Tym samym posiadają oni legitymację procesową czynną do zaskarżenia uchwał pozwanej Wspólnoty. Zachowali oni także, co było bezsporne, 6 tygodniowy termin, do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwał będących przedmiotem niniejszego postępowania, a określony w art. 25 ust. 1 a wyżej wymienionej ustawy.

Prawo do zaskarżenia uchwał objętych niniejszym sporem nie przysługuje natomiast powodowi J. Ł. (1). W dacie podejmowania spornych uchwał J. Ł. (1) nie był już właścicielem żadnego lokalu w pozwanej wspólnotie. Powód przenosząc w drodze umowy darowizny w dniu 11 lutego 2014 r. swój udział w lokalu nr (...) na rzecz synów M. Ł. i J. Ł. (2) utracił przymiot właściciela. W konsekwencji powództwo powoda podlegało oddaleniu niezależnie od okoliczności związanych z merytoryczną zasadnością zaskarżonych uchwał. Bezprzedmiotowe było też prowadzenie postępowania dowodowego w zakresie wskazanym przez tego powoda, a nie objętym wnioskami dowodowymi pozostałych powodów.

W tym miejscu wyjaśnić należy, iż M. Ł. i J. Ł. (2) nie byli stroną powodową w niniejszej sprawie, a tym bardziej nie zaszła tu – jak wskazywała K. Ł. - pełnomocnik J. Ł. (1) omyłka co do oznaczenia strony powodowej w pozwie, podlegająca „naprawie” w drodze sprostowania oznaczenia strony. Sprostowanie oznaczenia strony polega na uzupełnieniu lub konkretyzacji pierwotnego oznaczenia strony a nie na jej zmianie. Zwrócić należy uwagę, że zarówno oznaczenie strony powodowej w pozwie jak i treść udzielonego przez J. Ł. (1) pełnomocnictwa K. Ł. (k.7) nie pozostawia wątpliwości, iż intencją J. Ł. (1) było, iż to on ma być stroną powodową w sprawie, a nie jego synowie

przezeń reprezentowani. J. Ł. (1) działał we własnym imieniu, a nie jako pełnomocnik procesowych synów. Wprawdzie M. Ł. i J. Ł. (2) w toku niniejszego postępowania przedłożyli pełnomocnictwa procesowe dla J. Ł. (1) (k.179 i k. 180), niemniej nie złożyli oni pozwów w sprawie. Za takie z wyżej wymienionych względów nie można potraktować pozwu podpisanego przez J. Ł. (1), ani tym bardziej pisma z dnia 25 września 2015 pisma podpisanego przez K. Ł. (k.175), albowiem jak wynika z treści art. 87 § 1 k.p.c. K. M. nie należy do kręgu podmiotów, które mogą być pełnomocnikiem procesowym J. Ł. (2) i M. Ł.. W celu wyjaśnienia tych kwestii osobom nie korzystającym z profesjonalnej pomocy prawnej wydane zostało zarządzenie z dnia 13.01.2016 r. (k. 218).

Przechodząc do merytorycznego rozpoznania sprawy wskazać należy, iż powodowie zarzucali, że sporne uchwały zostały podjęte niezgodnie z prawem, że są sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, że naruszają uzasadniony interes powodów. Na poparcie powyższego powodowie przytaczali szereg argumentów natury merytorycznej jak i formalnej. Żaden z podniesionych zarzutów nie stanowił jednak, w ocenie Sądu podstawy do uchylenia którejkolwiek z zaskarżonych uchwał, pomijając, że część ze sformułowanych zarzutów nie wiązała się z treścią tychże uchwał, a tym samym nie mogła prowadzić do ich uchylenia.

Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale i z wadliwego sposobu jej podjęcia. Niemniej tego typu zarzuty, jak już jest to ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych, mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały, gdy sposób jej podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały.

Wskazane przez powodów uchybienie formalne odnoszące się do każdej z trzech zaskarżonych uchwał polegać miało na tym, że w zawiadomienie o ich podjęciu nie zawierało pełnej treści tych uchwał, a jedynie hasłowe odniesienie się do ich przedmiotu. Powyższe, w ocenie powodów, było działaniem celowym pozwanej Wspólnoty, nakierowanym na udaremnienie powodom zaskarżenia uchwał. W ocenie Sądu trudno uznać, by jakiegokolwiek czynności podejmowane **po podjęciu** danych uchwał rzutowały na ich ważność, co czyni ten zarzut niezasadnym.

W zakresie wadliwości uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia rozliczenia kosztów eksploatacji i funduszu remontowego za 2014 r. powodowie wskazywali kilka kwestii, przy czym najistotniejszy z nich dotyczył tego, że sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone według wzoru obowiązującego w pozwanej Wspólnocie, a określonego i przyjętego uchwałą Wspólnoty nr (...). Rzecz jednak w tym że z treści powyższej uchwały nie sposób wywieść, iż wprowadza ona wzór sprawozdania finansowego według jakiego mają być sporządzane na przyszłość sprawozdania finansowe w pozwanej Wspólnocie. Wskazano w niej jedynie, że właściciele lokali postanawiają przyjąć sprawozdanie finansowe według wzoru załączonego do uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego z dnia 29 marca 2014 r. stanowiący załącznik nr 1. Dotyczy to jedynie sprawozdania finansowego za rok 2013. Uchwały, która określałaby wymogi jakim winno odpowiadać sprawozdanie finansowe, w tym – która by wprowadzała wiążący wzór tego sprawozdania w pozwanej Wspólnocie nie podjęto. Nie wynika w każdym razie z zaoferowanego przez powodów materiału dowodowego. Z całą pewnością obowiązku stosowania w kolejnych latach konkretnego wzoru wg. którego sporządzane mają być sprawozdania wspólnoty nie wprowadza powoływana przez powodów uchwała nr (...). Także ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych regulacji odnośnie formy i zawartości sprawozdania finansowego. W szczególności nie sposób jest wywieść z treści art. 30 ust. 1 pkt. 2 uwl, by obowiązkiem zarządu było sporządzenie sprawozdania odpowiadającego wymogom ustawy o rachunkowości ( por. wyrok SA w Krakowie z dnia 26 sierpnia 2014 r., I ACa (...), Legalis nr (...)). W sytuacji gdy forma sprawozdania nie jest określona w uchwale wspólnoty ani w ustawie, czynienie przez pozwanych zarzutu, że sprawozdanie zarządu sporządzone zostało w takiej a nie innej formie, że zawiera/ nie zawiera takie a nie inne elementy, jest bezzasadne. Treść sprawozdania stanowiącego załącznik nr 1 do zaskarżonej uchwały wskazuje, iż zawiera ono rozliczenie kosztów eksploatacji, funduszu remontowego i innych wydatków w 2014 r. Z treści zeznań świadków A. G. (k.323v.-325), M. P. (k. 325-326) wynika, że na zebraniu w dniu 4 marca 2016 r. sprawozdanie było omawiane, że udzielane były wyjaśnienia. Również świadek B. O. – księgowy ówczesnego administratora wspólnoty wyjaśniała poszczególne zapisy księgowe oraz sposób zakwalifikowania poszczególnych wydatków i wpływów.

Odnosząc się do braku dat przy podpisach członków zarządu pod sprawozdaniem, to także ten zarzut nie jest zasadny. Z przepisów nie wynika, by podpisy członków zarządu pod sprawozdaniem powinny zostać opatrzone datą. Co więcej,

skoro przy składaniu sprawozdania nie obowiązuje zaostrzony formalizm, to może ono być nawet przedstawione właścicielom lokali na corocznym zebraniu w formie ustnej. W niniejszej sprawie sprawozdanie sporządzone zostało w formie pisemnej, podpisanej przez członków zarządu pozwanej Wspólnoty. Nie ma zatem wątpliwości, iż jest to dokument pochodzący od zarządu. Skoro uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia rozliczenia kosztów eksploatacji i funduszu remontowego za rok 2014 została przyjęta w dniu 4 marca 2015 r. to podpisy pod sprawozdaniem zostały złożone najpóźniej w tym dniu. W toku całego postępowania powodowie nie wskazali jakie znaczenie ma ustalenie daty podpisania sprawozdania i jaki wpływ ma ustalenie tego momentu na ich prawa i obowiązki.

Odnosnie pozostałych kwestii mających w ocenie strony powodowej świadczyć o tym, że sprawozdanie finansowe nie spełnia standardów dla niego przewidzianych to wskazać należy, iż wbrew twierdzeniom powodów w sprawozdaniu finansowym ujęty został wydatek związany z przeglądem instalacji gazowej w budynku pozwanej Wspólnoty. Jak wyjaśniła świadek B. O. (k.322-323v.) koszt ten uwzględniony został pod pozycją konserwacji części wspólnych. Powodowie nie zakwestionowali powyższego po przesłuchaniu świadka.

Niezasadny okazał się też zarzut że w kosztach przeglądu instalacji gazowej ukryte zostały koszty przeglądu kuchenek gazowych w lokalach własnościowych. Z zeznań świadka S. W. wynika bowiem (k. 399v.-401 v.), że umowa zawarta z podmiotem kontrolującym obejmowała kontrolę tylko części wspólnej instalacji. Dodatkowo jednak firma kontrolująca zobowiązała się dokonać nieodpłatnie przeglądu kontroli urządzeń należących do poszczególnych właścicieli, którzy wyrażą takie życzenie. Wspólnota nie poniosła zatem dodatkowych kosztów związanych z przeglądem instalacji gazowych w poszczególnych lokalach mieszkalnych.

O nierzetelności sprawozdania nie świadczy także i to, że ujęte są w nim koszty prowizji bankowej od wpłat gotówkowych właścicieli na konto wspólnoty w Banku Spółdzielczym. Skoro umowa zawarta między bankiem a pozwaną wspólnotą na prowadzenie rachunku wspólnoty przewiduje naliczanie takiej opłaty, na co wskazywała świadek B. O., to niewątpliwie jest to koszt Wspólnoty. Brak jest podstaw by bank ową opłatą obciążał poszczególnych właścicieli skoro to nie oni a Wspólnota jest stroną umowy. Tym samym skoro koszty prowizji bankowych są wydatkami Wspólnoty to nie można zarzucać, iż są one wadliwie zaksięgowane. Poza sferą badania sądu jest natomiast ewentualna przyszła decyzja wspólnoty o podjęciu w tym przedmiocie odpowiedniej uchwały.

Zarzut dotyczący uwzględnienia w sprawozdaniu finansowym wydatków związanych z kosztami przejazdu członków zarządu na sprawy sądowe również nie zasługuje na uwzględnienie jako argument za uchyleniem zaskarżonej uchwały. Niewątpliwie jednym z ustawowych obowiązków zarządu wspólnoty jest jej reprezentowanie. Tym samym wydatek związany ze stawiennictwem członków zarządu wspólnoty w sądzie mieści się w kosztach zarządu nieruchomością wspólną. Powyższego nie zmienia fakt, że wyrokiem Sądu Okręgowego w Słupsku z dnia 19 grudnia 2017 r., sygn. I C (...) została uchylona uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L. numer (...) z dnia 15 kwietnia 2015 roku w przedmiocie wydatków związanych ze sprawami sądowymi. Z uzasadnienia tego wyroku wynika bowiem, że podstawę uchylenia tej uchwały nie stanowiło uznanie, że wydatki te nie mogą być zaliczane do kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Przeciwnie, uchwała została uchylona, gdyż zbyt wąsko ujmowała wydatki jakie mogą składać się na koszty związane ze sprawami sądowymi. Z uzasadnienia wyroku wynika bowiem, że „w ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie niewątpliwie koszty związane z prowadzonymi postępowaniami sądowymi, egzekucyjnymi, w których stroną procesową jest Wspólnota, ponoszone są przez Wspólnotę. Zatem podjęta w dniu 15 kwietnia 2015 uchwała nr (...) niczego nie precyzuje, a stanowi jedynie powtórzenie stanu prawnego wynikającego z ustawy o własności lokali.”

Sąd nie znalazł także podstaw do uchylenia uchwały nr (...) w sprawie uchwalenia planu gospodarczego na 2015 r. Powodowie zarzucali, że poszczególne pozycje planu nie zawierają konkretnych kwot. Nie sposób jednak nie zauważyć, że „plan gospodarczy” w istocie sprowadza się do bieżących spraw wspólnoty. Wydatki takie jak „zakup drabiny” czy „zakup kosiarki” należą do bieżących wydatków i nie wymagają wpisu do planu gospodarczego. Spłata kredytu wynika natomiast z zawartej na podstawie uchwały wspólnoty umowy kredytu, ujęta jest w Sprawozdaniu Finansowym, omawianym na tym samym zebraniu, toteż powtarzanie tej pozycji było zbędne. Niezrozumiałe są przy tym argumenty powodów, jakoby kwota składek przeznaczonych na spłatę kredytu miała ulec zmianie, ponieważ kredyt został już częściowo spłacony. Raty kredytu bowiem, jak powszechnie wiadomo planowane są i określone na cały czas trwania

spląty w chwili zawarcia umowy kredytowej. W zależności od przyjętej opcji raty mogą być malejące, ale także rosnące lub równe w całym okresie spląty. Brak jest więc podstaw do domagania się zmiany wysokości rat w kolejnym roku spląty tylko z tego powodu, że kredyt został częściowo splącony. Spląta ta bowiem wzięta została pod uwagę w harmonogramie spląty rat kredytowych.

Brak konkretnej kwoty przy zadaniu „wymiana stolarki drzwiowej we wiatrołapach (4 sztuki)” wynikała natomiast z faktu, że na dzień podejmowania uchwały nie były jeszcze znane koszty tego przedsięwzięcia. Wskazanie zaplanowanego zadania (jak i pozostałych zadań) w planie gospodarczym miało na celu przedstawienie właścicielom ogólnie jakie kategorie wydatków czekają wspólnotę w nadchodzącym roku.

Brak jest także podstaw do uchylenia uchwały nr (...) w sprawie zmiany kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Przede wszystkim o wadliwości tej uchwały nie stanowi fakt, że w zawiadomieniu o zwołaniu zebrania nie zostały wskazane stawki tą uchwałą przyjęte.

Wskazać należy, iż z art. 32 uwl, określającego zakres zawiadomienia o zebraniu nie wynika obowiązek dołączania do takiego zawiadomienia projektu uchwał. Projekt uchwały można zgłosić bezpośrednio na zebraniu. Dołączone do zawiadomienia projekty uchwał mają za zadanie przybliżyć zakres spraw, którymi właściciele wspólnoty winni się zająć. Projektami uchwał właściciele nie są związani. Stanowią one jedynie propozycję określonej treści uchwały, zatem mogą być one zmieniane (por. wyrok SN z dnia 11 stycznia 2007 r. (...)Lex nr (...)). Tym samym fakt, że projekt uchwały w miejscu przeznaczonym na wpisanie określonej stawki zawierał wykropkowane miejsca nie powoduje wadliwości tej uchwały. Powodowie nie wykazali, aby okoliczność ta miała jakikolwiek wpływ na sposób głosowania lub treść tej uchwały. Przeciwnie – wykropkowane miejsca w projekcie uchwały oznaczały, że dopuszczalna będzie dyskusja na wysokości poszczególnych stawek. Ponadto – z literalnego brzmienia art. 32 ust 2 uwl wynika, że w zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. **W wypadku zamierzonej zmiany** we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej **zmiany**. Jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego oraz z twierdzeń samych powodów – stawki uchwalone tą uchwałą **nie uległy zmianie** w stosunku do poprzedniego roku. Skoro więc obowiązywać miały nadal te same stawki, wskazywanie treści zmian było niemożliwe, a w zasadzie podjęcie samej uchwały - zbędne. Z pewnością natomiast z kwestii tej nie wynika wadliwość trybu podjęcia uchwały która miałaby mieć wpływ na jej treść. Wpływu tego zresztą powodowie nie sprecyzowali.

Zarzuty powodów dotyczące niezmięionej wysokości stawki funduszu remontowego w sytuacji, gdy na koncie funduszu pozostała na dzień 01.01.2014 r. kwota ponad 17.000 zł również nie mogą prowadzić do uchylenia uchwały. Sam fakt, że na koncie funduszu remontowego pozostają pewne środki na następny rok nie oznacza automatycznie, że stawki na kolejny rok powinny być obniżone. Na funduszu remontowym gromadzone są bowiem środki, które wspólnota zamierza przeznaczać na remonty części wspólnych. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że kwota 17.000 zł na skalę całego budynku wspólnoty nie jest kwotą znaczną, nawet jeśli uwzględnić tylko remonty nagłe, niespodziewane (naprawy poszycia dachowego, ubytki i zniszczenia elewacji, klatek schodowych, czy korytarzy piwnicznych, naprawy instalacji elektrycznej, wymiany uszkodzonych zamków/domofonów itp.). Dodatkowo – co wynika z uchwalonego planu gospodarczego na rok 2015 - wspólnota zamierzała dokonać wymiany stolarki drzwiowej we wiatrołapach. Rozsądne w tej sytuacji wydaje się zarezerwowanie pewnej kwoty na te wydatki. W istocie od zasad przyjętych w samej wspólnotcie zależy w jaki sposób gospodaruje się środkami przeznaczonymi na remonty. Częstym i rozsądnym rozwiązaniem jest, by przez pewien okres przed planowanymi większymi remontami gromadzić środki na funduszu po to by uniknąć, bądź zminimalizować konieczność zaciągania kredytu, co wiąże się z zapłatą odsetek. Podchodząc do sprawy racjonalnie nie sposób uznać, że ustalenie stawek funduszu remontowego w niezmięionej wysokości pomimo istniejących zapasów jest sprzeczne z prawidłową gospodarką i godzi w interesy właścicieli.

Powodowie nie tylko nie wykazali, ale nie wskazali w jaki sposób miałyby godzić w ich interes gospodarczy niezmięiona stawka na eksploatację i na wynagrodzenie administratora. Sam fakt, że powodowie chcieliby płacić mniej, nie może stanowić argumentu do uchylenia uchwały. Powodowie mieli przy tym możliwość podnoszenia argumentacji i przekonywania pozostałych właścicieli na zebraniu by uchwalona została niższa stawka. Skoro zaś ich



argumenty przedstawione na zebraniu nie zdołały przekonać większości, nie mogą one, bez wykazania naruszenia prawa lub interesu gospodarczego powodów, stać się podstawą wyeliminowania uchwały z obrotu. Wbrew także szeroko prezentowanym przez powodów argumentom – stawki kosztów zarządu nie uległy zmianie w wyniku zaadaptowania strychu przez A. B. (2), gdyż nie zmieniły się udziały współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej. Skoro nie uległy zmianie udziały, a stawki kosztów liczone są od 1% udziału – stawki również pozostały na niezmienionym poziomie. Podkreślić natomiast należy, że jeżeli dojdzie do wyodrębnienia zaadaptowanej części i przeniesienia jej własności na A. B. (2) udziały współwłaścicieli ulegną zmianie (udział A. B. (2) wzrośnie, a pozostałych współwłaścicieli zmaleje).

Konkludując – sąd nie dopatrył się niezgodności zaskarżonych uchwał z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powodowie nie wykazali także by uchwały w inny sposób naruszały ich interesy.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali a contrario, a w odniesieniu do J. Ł. (1) – wobec braku legitymacji czynnej, orzeczono jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art., 98 kpc, mając na względzie zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzone koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w wysokości dwukrotności stawki minimalnej (§ 10 ust. 1 pkt 1w zw. z § 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. z późn. zmianami – obowiązującego na dzień wytoczenia powództwa)– 360 zł oraz opłata skarbowej od pełnomocnictwa – 17 zł. Sąd uwzględnił dwukrotność stawki minimalnej na podstawie § 2 ust. 1. cyt. rozporządzenia, które stanowi, że zasądzać opłatę za czynności radcy prawnego z tytułu zastępstwa prawnego, sąd bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy pełnomocnika, a także charakter sprawy i wkład pracy pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. Podstawę zasądzenia opłaty, o której mowa w ust. 1, stanowią stawki minimalne określone w rozdziałach 3-5. Opłata ta nie może być wyższa niż sześciokrotna stawka minimalna ani przekraczać wartości przedmiotu sprawy. Stawka minimalna w tego rodzaju sprawie wynosiła bowiem 180 zł, co biorąc pod uwagę długi czas trwania postępowania, obszerność argumentów powodów i stawiennictwo pełnomocnika na niemal wszystkich posiedzeniach, byłoby kwotą rażąco zaniżoną.

Na oryginale właściwy podpis.