

Sygn. akt I C 545/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2019 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Latała
Protokolant:	sekretarz sądowy Sylwia Stępień

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2019 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w Z.

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

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej z dnia 25 stycznia 2018 r. nr 1/1/2018, nr 2/1/2018, nr 3/1/2018 i nr 5/1/2018

I. uchyła uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B. z dnia 25 stycznia 2018 r.:

1. numer 1/1/2018 w sprawie przyjęcia sprawozdania z zarządu nieruchomością wspólną za 2017 rok i udzielenia absolutorium za 2017 rok dla zarządu wspólnoty,

2. numer 3/1/2018 w sprawie pokrycia ze środków funduszu remontowego zaległości czynszowych dłużnika;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B. na rzecz (...) sp. z o.o. w Z. kwotę 400 zł (czteryście złotych) tytułem kosztów procesu.

SSO Katarzyna Latała

Sygn. akt I C 545/18

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w dniu 26 lutego 2018 r. (koperta) (...) sp. z o.o. w Z. wniosła o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. z dnia 25 stycznia 2018 r. :

1. numer 1/1/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium dla zarządu za 2017 r.,

2. numer 2/1/2018 w sprawie zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz funduszu remontowego,
3. numer 3/1/2018 w sprawie pokrycia ze środków funduszu zaległości czynszowych dłużnika,
4. numer 5/1/2018 w sprawie ustalenia korzystania z parkingu i miejsc parkingowych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, iż jest właścicielem lokalu użytkowego we Wspólnocie, w którym prowadzi działalność w postaci przychodni – (...). Spółka zarzuciła, że zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami prawa, statutem Wspólnoty Mieszkaniowej, naruszają również zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz godzą w interes spółki. Spółka podniosła, iż Wspólnota Mieszkaniowa naruszyła zasady zawiadamiania właścicieli lokali o zebraniu właścicieli lokali, gdyż termin zebrania został wyznaczony przez zarządcę Wspólnoty na dzień 25 stycznia 2018 r, a zawiadomienie zostało wysłane pocztą i spółka odebrała zawiadomienie w dniu 26 stycznia 2018 r., to jest dzień po zebraniu, zawiadomienie zostało sporządzone w dniu 15 stycznia 2018 r, a nadane na pocztę w dniu 16 stycznia 2018 r., zgodnie zaś z art. 2 ust. 1 ustawy o własności lokali zawiadomienie powinno zostać skierowane przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. Spółka podniosła, że wielokrotnie prosiła o wcześniejsze zawiadamiania o zebraniach i wskazywała Wspólnocie i zarządcy, że zawiadomienia nie przychodzą na czas. Co do uchwały nr 1/1/2018 spółka podniosła, że uchwała o przyjęciu sprawozdania i udzieleniu absolutorium jest tak ważnym problemem Wspólnoty, że niedopuszczalne jest uniemożliwienie jednemu z członków Wspólnoty wzięcia udziału w zebraniu, gdyż spowodowało to brak możliwości przedstawienia pozostałym członkom Wspólnoty oceny prac zarządu. Spółka wskazała, że od lat pomiędzy zarządcą a spółką istnieje konflikt dotyczący rozliczenia nakładów poniesionych przez spółkę na nieruchomość wspólną w postaci budowy i utrzymania podjazdu dla niepełnosprawnych przed budynkiem Wspólnoty oraz odmowy ze strony zarządcy rozliczenia nadpłaconych przez (...) należności na koszty zarządu, a Zarząd Wspólnoty i zarządca podejmują decyzje, które nie są w interesie Wspólnoty, np. co do podjęcia starań o środki unijne na remont wind. Co do uchwały nr 2/1/2018 spółka (...) podniosła, że członkom Wspólnoty nie została przedstawiona żadna kalkulacja uzasadniająca taka a nie inną wysokość kosztów, jakimi zostali obciążeni, nie wyjaśniono członkom Wspólnoty, z czego wynikają wysokości obciążeń, a brak kalkulacji jest samodzielną przesłanką do uchylenia uchwały. Co do uchwały nr 3/1/2018 oraz uchwały nr 5/1/2018 spółka wskazała, że nie zgadza się ona na pokrywanie zaległości członka Wspólnoty ze środków funduszu remontowego, który służy czemuś innemu, a z protokołu zebrania nie wynika, jakie działania zostały podjęte wobec dłużnika, jaki majątek został ustalony w toku działań egzekucyjnych i czy w ogóle wszczęto postępowanie egzekucyjne.

W odpowiedzi na pozew z dnia 10 maja 2018 r. (k. 58 - 61) pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu. Pozwana Wspólnota wskazała, że nie jest prawdą, by powodowa spółka nie została poinformowana o terminie zebrania, gdyż spółka w budynku Wspólnoty prowadzi działalność leczniczą pod nazwą (...) i zarządca nieruchomości powiadomił pracownika powoda pracującego w (...) pana W., by przekazał prezesowi powoda datę zebrania. Nadto pozwana Wspólnota wskazała, że przepisy ustawy o własności lokali nie ustanawiają wymogu osiągnięcia określonego kworum dla podejmowania uchwał, a zatem zebranie właścicieli będzie ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych właścicieli, samo wadliwe zawiadomienie nie jest wystarczającą przesłanką do uchylenia uchwały.

Strony podtrzymały swoje stanowiska w toku dalszego postępowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umową sporządzoną w formie aktu notarialnego w dniu 12 września 2008 r. (...) sp. z o.o. w Z. nabyła od (...) Przedsiębiorstwa Budowlanego w (...) w likwidacji odrębną własność lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) o powierzchni użytkowej 191,82 m² wraz ze związanym z lokalem udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią budynki i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu na którym usytuowany jest budynek. Przedmiotowy lokal użytkowy posadowiony jest w budynku składającym się wyłącznie z lokali użytkowych.

dowód:

- akt notarialny z dnia 12 września 2008 r. k. 9 – 12

- odpis zwykły księgi wieczystej (...) k. 13 – 17

W dniu 15 stycznia 2018 r. zarządca nieruchomości sporządził pisemne zawiadomienia o terminie zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej, wskazując, że przedmiotem zebrania sprawozdawczego w dniu 25 stycznia 2018 r, będą: zatwierdzenie sprawozdania za 2017 r., udzielenie absolutorium dla Zarządu, ustalenie wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy (z pozostawieniem zaliczek na poziomie 2017 r.), pokrycie ze środków funduszu remontowego zaległości czynszowych dłużnika w wysokości 14 553,08 zł (zakończona procedura licytacyjna) zgodnie z art. 17 ustawy o własności lokala oraz ustalenie korzystania w parkingu miejsc parkingowych. Do zawiadomienia o terminie zebrania skierowanym do spółki (...) dołączone zostały sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

Przedmiotowa korespondencja została nadana na adres siedziby spółki (...) w dniu 16 stycznia 2018 r. listem poleconym ekonomicznym. Co do pozostałych członków Wspólnoty Mieszkaniowej, to sprawozdanie finansowe otrzymali na zebraniu Wspólnoty w dniu 25 stycznia 2018 r. ci członkowie, którzy na zebranie się stawili, przy czym nie została zarządzona przerwa w zebraniu celem zapoznania się z doręczonym członkom Wspólnoty sprawozdaniem.

Zgodnie ze sporządzonym sprawozdaniem przychody Wspólnoty (zaliczka na wynagrodzenie zarządcy, eksploatację i konserwację dotyczące części wspólnej budynku) wyniosły 207 189 zł. Jako koszty poniesione w części wspólnej budynku w sprawozdaniu wskazano kwotę 198 353,14 zł, w tym” koszty zarządzania 31 882,60 zł, zużycie energii elektrycznej 36 140,47 zł, konserwacja bieżąca, przeglądy techniczne, koszty utrzymania dozorców 43 567,53 zł, utrzymanie czystości 8 551,50 zł, ubezpieczenie majątkowe 4 085 zł, usługi bankowe 689,36 zł inne koszty (opłaty skarbowe, opłaty stałe, koszty sądowe) 2 272,26 zł, zakup opału 57 281,52 zł., zimna woda, ściek 13 882,90 zł. Jako pozycję media przychody razem, zimna woda i odprowadzanie ścieków wskazano kwotę 883,08 zł. Co do funduszu remontowego sprawozdanie wskazywało jako przychód zaliczki na koszty remontów kwota 110 447,53 zł, koszty remontów, kredyt opłata kwota 225 448,58 zł, spłata kapitału kwota 14 133,60 zł, spłata odsetek 0 zł, inne przychody (np. finansowe, pożyczki) kwota 3 428,47 zł. W sprawozdaniu wskazano, że stan rachunku bankowego na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosi 6 177,11 zł, stan rachunku pomocniczego na dzień 31 grudnia 2017 r wynosi 2 632,71 zł, stan rachunku lokacyjnego na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosi 71 377,41 zł, a należności dłużników z tytułu opłat ze eksploatację, media i remonty wynoszą 104 149,64 zł.

dowód:

- zawiadomienie k. 34

- sprawozdanie finansowe k. 35

- dowód nadania korespondencji k. 38

- wydruk ze strony internetowej Poczty Polskiej k. 36

- zeznania członka zarządu pozwanej protokół rozprawy z dnia 16 maja 2019 r. od 00:26:10 do 00:36:43

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 25 stycznia 2018 r. obecnych było 14 właścicieli lokali użytkowych, reprezentujących łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej, przy czym E. K. (mająca 19 udziałów w nieruchomości wspólnej) na zebranie spóźniła się, była jednakże obecna w trakcie głosowania nad wszystkimi uchwałami.

Zebranie otworzyła zarządca nieruchomości R. B., która poinformowała obecnych, że wszyscy właściciele lokali otrzymali zawiadomienia wraz ze sprawozdaniem finansowym za 2017 r., brak jest jedynie potwierdzenia odbioru

zawiadomienia od (...) sp. z o.o. Zarządca wskazała przy tym, że dzwoniła do spółki z przypomnieniem o terminie zebrania, rozmawiała z panem W., którego poprosiła o przybycie na zebranie wraz z upoważnieniem. Obecni na zebraniu zdecydowali o jego kontynuowaniu. Po dokonaniu wyboru R. B. na przewodniczącą zebrania, zgodnie z protokołem zebrania przewodnicząca przedstawiła sprawozdanie finansowe, omawiając koszty inwestycyjne (zakupienie kotła c.o., ocieplenie budynku i dachu, remont parkingu, zamontowanie bram i szlabanu, trwający remont łazienek i korytarzy). Następnie R. B. omówiła kwestię zaległości właścicieli lokali wskazując, że największym dłużnikiem jest spółka (...). (...) sp. z o.o. od dłuższego czasu pozostaje bowiem w sporze ze Wspólnotą Mieszkaniową odnośnie płatności zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy, domagając się rozliczenia nakładów na nieruchomość wspólną czynionych przez spółkę.

Co do kosztów zaliczek zaproponowano ich pozostawienie na poziomie 2017 r., z tą zmianą, że lokale posiadające wodomierze będą miały rozliczane wodę i ścieki na podstawie comiesięcznych odczytów. W zakresie uchwały numer (...) przewodnicząca zebrania wyjaśniła, że lokal dłużnika M. K. został zlicytowany, a Wspólnota nie ma szans na odzyskanie środków finansowych.

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 25 stycznia 2018 r. podjętych zostało łącznie pięć uchwał, w tym uchwały numer: 1/1/2018, 2/1/2018, 3/1/2018 oraz 5/1/2018. Za przyjęciem każdej z tych uchwał głosowali członkowie Wspólnoty posiadający łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uchwałą numer 1/1/2018 Wspólnota Mieszkaniowa udzieliła Zarządowi Wspólnoty absolutorium za 2017 rok.

Uchwałą numer 2/1/2018 Wspólnota w § 1 uchwały ustaliła miesięczne zaliczki:

- na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości: lokale o łącznej powierzchni użytkowej 921,95 m² - 10,36 zł/m², lokale piwn. o łącznej powierzchni użytkowej 72,30 m² - 1,94 zł/ m², lokale z wł. licznikami energii elektrycznej o łącznej powierzchni 709,98 m² - 9,41 zł/ m², lokal L. B. o pow. użytkowej 15,74 m² - 8,66 zł/ m², lokal P-wa G. i M. S. 440,03 m² - 1,86 zł/m².

- na pokrycie kosztów funduszu remontowego w wysokości 5 zł.

Paragraf 2 uchwały numer 2/1/2018 stanowił, że uchwała obowiązuje od dnia 1 lutego 2018 r. do zebrania sprawozdawczego w roku następnym.

Uchwałą numer (...) stanowiła, że Wspólnota Mieszkaniowa pokryje ze środków funduszu remontowego zaległości czynszowe dłużnika w związku z zakończoną procedurą licytacji w wysokości 14 553,08 zł, zgodnie z art. 17 ustawy o własności lokali.

W uchwale numer 5/1/2018 Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązała Zarząd Wspólnoty i zarządcę do opracowania planu rysunkowego uwzględniającego podział miejsc parkingowych w trzech wersjach: I wersja - dwa miejsca dla właścicieli posiadających powierzchnię powyżej 60 m², a pozostałe miejsca do rozdzielenia pomiędzy właścicieli posiadających mniejszą powierzchnię, II wersja - po jednym miejscu parkingowym dla każdego właściciela, II wersja korzystanie z parkingu na dotychczasowych zasadach Uchwałą wyznaczała termin do wykonania projektu do dnia 30 marca 2018 r., a po jego opracowaniu miało zostać zwołane zebranie właścicieli celem zatwierdzenia projektu podziału miejsc parkingowych.

dowód:

- lista obecności k. 138 - 140

- protokół k. 62 - 69

- uchwały k. 141 - 143 i k. 145

- zeznania świadka S. S. protokół rozprawy z dnia 18 października 2018 r. od 00:10:11 do 00:16:51
- zeznania świadka A. T. (1) protokół rozprawy z dnia 18 października 2018 r. od 00:17:16 do 00:26:14
- zeznania świadka L. B. (2) protokół rozprawy z dnia 18 października 2018 r. od 00:26:42 do 00:31:54
- zeznania świadka K. M. protokół rozprawy z dnia 18 października 2018 r. od 00:32:19 do (...):56
- zeznania świadka K. I. protokół rozprawy z dnia 18 października 2018 r. od 00:35:40 do 00:40:05
- zeznania świadka A. T. (2) protokół rozprawy z dnia 22 stycznia 2019 r. od 00:04:45 do 00:13:24
- zeznania świadka E. K. protokół rozprawy z dnia 28 marca 2019 r. od 00:05:35 do 00:12:21
- zeznania świadka R. K. protokół rozprawy z dnia 28 marca 2019 r. od 00:14:34 do 00:24:21
- zeznania świadka R. B. protokół rozprawy z dnia 28 marca 2019 r. od 00:26:00 do 00:53:16
- zeznania prezesa zarządu powoda protokół rozprawy z dnia 16 maja 2019 r. od 00:03:21 do 00:25:43
- zeznania członka zarządu pozwanej protokół rozprawy z dnia 16 maja 2019 r. od 00:26:10 do 00:38:52

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci dowodów z dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony w toku postępowania. Nadto Sąd poczynił ustalenia faktyczne w oparciu o zeznania świadków: S. S., L. B. (2), A. T. (1), K. M., K. I., A. T. (2), R. B., E. K. i R. K. oraz dowód z przesłuchania stron (przy czym za strony przesłuchano prezesa zarządu powoda – W. P. oraz członka zarządu pozwanej – G. W.). Zeznaniom w/w osób są dał wiarę w całości, albowiem korespondują one z dowodami z dokumentów oraz wzajemnie ze sobą, będąc jednocześnie podstawą do uszczegółowienia pewnych kwestii nie odzwierciedlonych w dowodach z dokumentów.

Sąd zważył, co następuje:

(...) sp. z o.o. w Z. o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w B. zasługuje na uwzględnienie co do uchwał oznaczonych numerami 1/1/2018 i 3/1/2018, natomiast ulega oddaleniu co do uchwał oznaczonych numerami 2/1/2018 i 5/1/2018.

Zgodnie z przepisem art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t. jedn. Dz.U. 2019, poz. 737) 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. Przepis ust. 1a powołanego przepisu stanowi, iż powództwo, o którym mowa w ust. 1, 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. Powołany przepis wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali:

1. niezgodność z przepisami prawa,
2. niezgodność z umową właścicieli lokali,
3. naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną,
4. naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia. Niezgodność z przepisami prawa oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z

przepisami prawa bezwzględnie obowiązującymi. Niezgodność z umową właścicieli lokali oznacza sprzeczność z umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali). O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu.

Legitymacja czynna powodowej spółki oraz zachowanie terminu ustawowego do zaskarżenia przedmiotowych uchwał nie budziły wątpliwości.

Spółka (...) dla uzasadnienia żądania uchylecia uchwał oznaczonych numerami 1/1/2018, 2/1/2018, 3/1/2018 i 5/1/2018 w pierwszej kolejności powoływała zarzuty dotyczące zwołania zebrania – spółka podnosiła, że zawiadomienie o terminie zebrania zostało jej wysłane dopiero w dniu 16 stycznia 2018 r., w związku z czym dopiero w dniu 26 stycznia 2018 r. (a więc dzień po terminie zebrania) odebrała list polecony informujące o zebraniu Wspólnoty.

Istotnie, jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, spółka (...) zawiadomienie o terminie zebrania Wspólnoty w dniu 25 stycznia 2018 r. odebrała już po terminie zebrania, bo w dniu 26 stycznia 2018 r.

Podkreślić jednakże należy, iż zgodnie z poglądem ugruntowanym w doktrynie i judykaturze, przepisy o charakterze proceduralnym mogą być podstawą uchylecia uchwały tylko wówczas, kiedy zostanie wykazane, że ich naruszenie miało lub mogło mieć znaczenie dla treści uchwały, tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy jednego spośród właścicieli lokali - wszelkie uchybienia formalne mogą być wzięte pod uwagę jedynie wówczas, gdy zostanie wykazane, że gdyby do nich nie doszło, właściciele lokali nie podjęliby uchwały o danej treści (zob. np.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13 kwietnia 2017 r., I ACa 597/16, Lex nr 2351769; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 czerwca 2015 r., VI ACa 1157/14, Lex nr 1798743; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40).

Stosownie do art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Podkreślić należy, iż uprawnionymi do głosowania są właściciele (współwłaściciele) wyodrębnionych lokali oraz że zasadą jest, iż uchwały właścicieli lokali podejmowane są większością głosów ogółu właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów. Przy czym przepis art. 23 ustawy o własności lokali ani żaden inny przepis ustawy o własności lokali nie ustanawia założenia, jako warunku skuteczności uchwały wspólnoty mieszkaniowej, że w głosowaniu weźmie udział (lub obecnych będzie) określona liczba właścicieli lokali. Przepisy ustawy o własności lokali nie formułują wobec uchwał właścicieli lokali warunku kworum, tj. niezbędnej dla prowadzenia zebrań i podejmowania legalnych rozstrzygnięć (uchwał) minimalnej liczby obecnych na zebraniu właścicieli lokali (zob.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 25 stycznia 2017 r., I ACa 707/16, Lex nr 2249907).

Jak zaś wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, w dniu 25 stycznia 2018 r. Wspólnota podjęła między innymi uchwały 1/1/2018, 2/1/2018, 3/1/2018 oraz 5/1/2018, przy czym za podjęciem tych uchwał głosowali współwłaściciele mający łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej. Jeżeli zatem uchwała podjęta została większością (...), to nawet zawiadomienie spółki (...) i jej udział w głosowaniu nie wpłynąłby na ostateczny wynik głosowania, jako że spółka posiada udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) części.

Ekspozycja przez powodową spółkę kwestia proceduralna nie mogła samoistnie stanowić podstawy do uchylecia zaskarżonych uchwał.

Dla skutecznego zatem domagania się uchylenia przedmiotowych uchwał powodowie winni byli wykazać w niniejszym postępowaniu istnienie przynajmniej jednej przesłanki merytorycznej zaskarżenia uchwał właścicieli lokali, to jest:

1. niezgodność z przepisami prawa,
2. niezgodność z umową właścicieli lokali,
3. naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną,
4. naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Zdaniem Sądu spółka (...) wykazała istnienie przesłanek merytorycznych jedynie co do uchwał nr 1/1/2018 oraz nr 3/1/2018.

Co do przesłanki niezgodności uchwały z przepisami prawa stwierdzić należy, iż jest to przede wszystkim niezgodność z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego. Zdaniem Sądu, uchwała numer 1/1/2018 nie jest niezgodna z przepisami prawa. Artykuł 30 ustęp 1 punkt 2 ustawy o własności lokali stanowi, że zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w artykule 18 ustęp 1 ustawy jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Zgodnie zaś z artykułem 30 ustęp 1 punkt 3 ustawy, zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w artykule 18 ustęp 1 ustawy, jest obowiązany również zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Przepis artykułu 30 ustęp 2 stanowi, że przedmiotem zebrania, o którym mowa w ustępie 1 powinny być w szczególności:

- 1) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- 2) cena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w artykule 18 ustęp 1,
- 3) sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Oznacza to zatem, że uchwała w przedmiocie sprawozdania zarządcy i udzielenia mu absolutorium za 2017 rok jest zgodna z prawem.

Jeżeli chodzi o przesłankę w postaci niezgodności uchwał z umową właścicieli lokali, stwierdzić należy, iż taka przesłanka w niniejszej sprawie również nie została wykazana. Co do przesłanki w postaci naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną wskazać należy, iż prawidłowe wykonywanie czynności z zakresu zarządzania i administrowania wspólną nieruchomością oznacza poprawne gospodarczo, zgodne z dobrymi obyczajami i standardami zarządczymi wykonywanie niezbędnych działań, które wymaga wspólna własność. W przypadku zarządu, zarządcy będzie to między innymi dbałość o wyegzekwowanie do majątku wspólnoty mieszkaniowej uchwalonych zaliczek, aby było możliwe podejmowanie niezbędnych czynności z zakresu konserwacji, eksploatacji, zabezpieczenia od substancji budynku, w tym wykonanie koniecznych napraw i usunięcie awarii. W przekonaniu Sądu, powodowa spółka nie wykazała aby uchwała numer 1/1/2018 naruszała zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Jeżeli zaś chodzi o przesłankę naruszania przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób niż przez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, stwierdzić należy, że ochrona właściciela lokalu przez naruszeniami praw przez wspólnotę mieszkaniową jest zakresłana bardzo szeroko. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu możemy mówić jeżeli uchwała jest z osobistego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystana, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali, prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy

gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Podkreślić należy, iż nie można zapominać, że uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, a ochrona w formie zaskarżania uchwał do Sądu została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako niepodzielnej co do zasady całości. Naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylecia na podstawie artykułu 25 ustęp 1 ustawy. Naruszenie interesów w rozumieniu tego przepisu stanowi, bowiem kategorię obiektywną, ocenianą między innymi w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą (zob.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 8 maja 2014 roku, sygn. I ACa 778/13, Lex nr 1483842). Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż w przekonaniu Sądu, skarżona uchwała numer 1/1/2018 narusza interesy powodowej spółki. Podzielając pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny z Ł. w wyroku z dnia 9 marca 2015 roku (sygn. I Aca 1330/14, Lex nr 1675889), wskazać należy, że sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej stanowi część sprawozdania rocznego składanego przez zarząd lub zarządcę na corocznym zebraniu właścicieli lokali. Sprawozdanie finansowe powinno odpowiadać wymogom określonym w uchwałach lub w umowie współwłaścicieli - jeżeli takie są - i zawierać co najmniej taki zakres danych jaki zawiera prowadzona dla danej nieruchomości wspólnej pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Minimalny zakres rocznego sprawozdania finansowego sporządzanego według pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną zawiera informację o zaliczkach uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Co prawda ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych szczególnych wymogów co do formy i treści tego sprawozdania, uznaje się jednakże, że jego treść powinna być przejrzysta i czytelna dla właścicieli lokali i składać się co najmniej z dwóch części. Pierwsza opisowa powinna zawierać opis działań podejmowanych przez zarząd, a druga finansowa analizę wykonania planu gospodarczego. Sprawozdanie to powinno także zawierać takie dane jakie zawiera prowadzona dla nieruchomości pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów. Ze sprawozdania powinien również wynikać stan wzajemnych zobowiązań wspólnoty i jej członków, przy uwzględnieniu zaliczek wpłaconych przez właścicieli lokali (tak też Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 11 lipca 2017 roku, sygn. VI Aca 681/16, Lex nr 2404619; Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 3 lutego 2015 roku, sygn. I Aca 700/14, Lex nr 1661151).

Tymczasem, jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, zgodnie ze sporządzonym sprawozdaniem przychody Wspólnoty (zaliczka na wynagrodzenie zarządcy, eksploatację i konserwację dotyczące części wspólnej budynku) wyniosły 207 189 zł, jako koszty poniesione w części wspólnej budynku w sprawozdaniu wskazano kwotę 198 353,14 zł, w tym koszty zarządzania 31 882,60 zł, zużycie energii elektrycznej 36 140,47 zł, konserwacja bieżąca, przeglądy techniczne, koszty utrzymania dozorców 43 567,53 zł, utrzymanie czystości 8 551,50 zł, ubezpieczenie majątkowe 4 085 zł, usługi bankowe 689,36 zł inne koszty (opłaty skarbowe, opłaty stałe, koszty sądowe) 2 272,26 zł, zakup opału 57 281,52 zł, zimna woda, ściek 13 882,90 zł, jako pozycję media przychody razem, zimna woda i odprowadzanie ścieków wskazano kwotę 883,08 zł. Co do funduszu remontowego sprawozdanie wskazywało jako przychód zaliczki na koszty remontów kwota 110 447,53 zł, koszty remontów, kredyt opłata kwota 225 448,58 zł, spłata kapitału kwota 14 133,60 zł, spłata odsetek 0 zł, inne przychody (np. finansowe, pożyczki) kwota 3 428,47 zł. W sprawozdaniu wskazano, że stan rachunku bankowego na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosi 6 177,11 zł, stan rachunku pomocniczego na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosi 2 632,71 zł, stan rachunku lokacyjnego na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosi 71 377,41 zł, a należności dłużników z tytułu opłat ze eksploatację, media i remonty wynoszą 104 149,64 zł.

Zdaniem Sądu przedłożony w niniejszej sprawie dokument, w świetle powyższych rozważań, nie może zostać uznany za sprawozdanie sporządzone w prawidłowy sposób.

Jak już bowiem wyżej wskazano, sprawozdanie z zarządu, jego treść powinna być przejrzysta i czytelna dla właścicieli lokali (a na nieprzejrzystość sprawozdania powodowa spółka wskazywała już w piśmie z dnia 29 stycznia 2018 r.

sporządzonym po otrzymaniu przez spółkę zawiadomienia o terminie zebrania wraz ze sprawozdaniem finansowym) i składać się co najmniej z dwóch części. Pierwsza opisowa powinna zawierać opis działań podejmowanych przez zarząd, a druga finansowa analizę wykonania planu gospodarczego. Sprawozdanie to powinno także zawierać takie dane jakie zawiera prowadzona dla nieruchomości pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów, nadto ze sprawozdania powinien wynikać stan wzajemnych zobowiązań wspólnoty i jej członków, przy uwzględnieniu zaliczek wpłaconych przez właścicieli lokali. Takie treści nie są natomiast zawarte w przedmiotowym sprawozdaniu. Nie zostały w nim opisane działania podejmowane przez zarząd, brak jest analizy wykonania planu gospodarczego, przede wszystkim zaś ze sprawozdania nie wynika stan wzajemnych zobowiązań wspólnoty mieszkaniowej i jej członków wobec siebie, a sprawozdanie ogranicza się jedynie do podania ogólnej kwoty zaległości, bez wskazania podmiotów, których te zaległości dotyczą, okresów, których zaległości dotyczą oraz źródła powstania zaległości. Nie zostało w sprawozdaniu wykazane, jakie wydatki z tytułu kosztów zarządu zostały poniesione, to jest co dokładnie składa się na kwotę 31 882,60 zł wskazaną w punkcie II ppkt. 1 sprawozdania, nie zostało wyszczególnione, jakie dokładnie koszty złożyły się na pozycję z punktu II ppkt. 7 określoną jako „Inne koszty”. Ma to istotne znaczenie o tyle, że fakt poniesienia tych wydatków był kwestionowany przez powodową spółkę. Z kolei brak jakichkolwiek dokumentów dotyczących kosztów remontów czyni niemożliwym weryfikację kwot wskazanych w punkcie IV sprawozdania.

Zatwierdzenie zatem sprawozdania za 2017 rok i udzielenie absolutorium zarządcy, narusza interesy właścicieli nieruchomości przy braku możliwości weryfikacji poniesionych wydatków. Podkreślić należy, iż sprawozdanie finansowe obrazuje przecież faktycznie dokonane operacje finansowe, przepływy finansowe, podlegać może zatem jedynie kontroli tak jak inne sprawozdania na płaszczyźnie formalnej. Inaczej rzecz ujmując na etapie zatwierdzenia sprawozdania nie jest istotne czy poniesiony wydatek był celowy, racjonalny ekonomicznie i gospodarczo i czy miał oparcie w planie gospodarczym lub uchwale, ale jedynie to czy i w jakiej wysokości został faktycznie poniesiony, bo to decyduje o stanie finansowym wspólnoty mieszkaniowej. Zatem sprawozdanie finansowe może być badane z punktu widzenia rzetelności, zgodności z faktami i dokumentami, kompletności, ujmowania wszystkich faktów jakie miały miejsce i czytelności przedstawiania informacji w taki sposób aby wszyscy mogli przeczytać i zrozumieć treść przekazu (zob.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 marca 2016 roku, sygn. VI ACa 101/15, Lex nr 2041825). Zdaniem więc Sądu, brak możliwości kontroli sprawozdania z punktu widzenia rzetelności, zgodności z faktami i dokumentami skutkuje uchynieniem przedmiotowej uchwały zatwierdzającej sprawozdanie finansowe zarządu i udzielającej zarządowi absolutorium.

Co do uchwały numer 3/1/2018 wskazać należy, iż Wspólnota Mieszkaniowa decydując o pokryciu

ze środków funduszu remontowego zaległości czynszowych dłużnika w wysokości 14 553,08 zł w związku z zakończoną procedurą licytacji, powoływała się na przepis art. 17 ustawy o własności lokali. Zgodnie zaś z treścią art. 17 ustawy, za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Zdaniem Sądu powyższy przepis nie daje podstawy do pokrycia przez całą Wspólnotę Mieszkaniową zobowiązania członka Wspólnoty wobec samej Wspólnoty. Art. 17 ustawy dotyczy bowiem wyłącznie zobowiązań wspólnoty mieszkaniowej i jej członków względem osób trzecich, a nie tych wynikających z faktu członkostwa we wspólnocie, do których zastosowanie znajdują przepisy art. 12-15 ustawy (zob.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 12 października 2016 r., sygn. akt I ACa 899/16, Lex nr 2166604). Stwierdzić zatem należy, iż podjęcie przedmiotowej uchwały zwołaniem się na przepis art. 17 ustawy o własności lokali jest sprzeczne z prawem, albowiem art. 17 ustawy nie daje podstawy prawnej do podjęcia uchwały o takiej treści. Nadto podkreślić należy, że uchwała numer 3/1/2018 narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Nawet bowiem przy przyjęciu, że lokal dłużnika Wspólnoty został zlicytowany, nie oznacza to, że Wspólnota mogła zrezygnować z egzekwowania wierzytelności wobec dłużnika, przerzucając ciężar zobowiązania dłużnika na pozostałych członków Wspólnoty Mieszkaniowej. P. bowiem należy, iż Wspólnota, wbrew obowiązkowi wynikającemu z treści art. 6 k.c., nie wykazała w niniejszym postępowaniu, by jej dłużnik, poza lokalem użytkowym, który został zlicytowany, nie posiadał innego majątku, z którego Wspólnota nie mogłaby dochodzić zaspokojenia. Nawet jeżeli zaś aktualnie Wspólnota nie mogła uzyskać zaspokojenia swojej

wierzytelności, nie oznacza to automatycznie, że nie może zaspokoić się w przyszłości z innego majątku dłużnika, jaki on nabędzie, z uwzględnieniem terminów przedawnienia, przy korzystaniu przez Wspólnotę z możliwości przerwania biegu terminu przedawnienia. Nadto zauważyć należy, że (jak przyznała to świadek R. B.) Wspólnota nie rozważała nawet sprzedaży wierzytelności.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Brak jest natomiast jakiegokolwiek merytorycznych przesłanek do uchylenia uchwał oznaczonych numerami 2/1/2018 i 5/1/2018.

Co do uchwały numer 5/1/2018 wskazać należy, iż w uchwale tej Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązywała jedynie Zarząd Wspólnoty i zarządcę do opracowania planu rysunkowego uwzględniającego podział miejsc parkingowych w trzech wersjach opisanych szczegółowo w uchwale i wyznaczała termin do wykonania projektu do dnia 30 marca 2018 r., a po jego opracowaniu miało zostać zwołane zebranie właścicieli celem zatwierdzenia projektu podziału miejsc parkingowych. Jak zaś już wyżej wskazano, jedynym powodem uchylenia przedmiotowej uchwały nie mogą być kwestie formalne związane z zawiadomieniem powodowej spółki o terminie zebrania, w zakresie zaś tej uchwały spółka (poza niezawiadomieniem jej o terminie) nie podniosła jakichkolwiek innych zarzutów. Zdaniem Sądu również przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie dało podstaw do przyjęcia, by uchwała zobowiązująca Zarząd i zarządcę Wspólnoty do sporządzenia projektu podziału miejsc parkingowych (podkreślić należy: projektu podziału, zaskarżona uchwała nie określała bowiem w sposób stanowczy sposobu korzystania z parkingu) była niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną czy też naruszała interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Co do uchwały numer 2/1/2018, to przedmiotową uchwałą Wspólnota w § 1 uchwały ustaliła miesięczne zaliczki: na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz fundusz remontowy

Art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowi zaś, że 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 nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

P. należy, iż zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów, ma charakter bezwzględny, jedyną zaś możliwością różnicowania opłat z tytułu utrzymania części wspólnej nieruchomości może być zwiększenie opłat pobieranych od właścicieli lokali użytkowych (tak wyrok SA w Warszawie z 18.08.2011 r., I ACa 232/11, LEX nr 1120093; wyrok SA w Warszawie z 12.06.2013 r., VI ACa 1727/12, LEX nr 1362976; wyrok SA w Warszawie z 17.07.2013 r., I ACa 329/13, LEX nr 1362931 oraz wyrok SA w Warszawie z 9.02.2018 r., I ACa 1933/16, LEX nr 2461369).

Uchwała nr 2/1/2018 nie może zostać zatem uznana za sprzeczną z prawem, albowiem nie wprowadzała odmiennej zasady partycypacji w wydatkach i ciężarach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. P. przy tym należy, iż przedmiotowa uchwała ustala wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i na fundusz remontowy w odniesieniu do 1 m² powierzchni lokalu, a tak ujęte kwoty odpowiadają udziałom poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej (zob.: wyrok Sąd Apelacyjny w Warszawie z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 329/13).

Brak jest też podstaw do przyjęcia, by uchwała naruszała zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną, skoro celem przedmiotowej uchwały było zapewnienie Wspólnocie środków finansowych na utrzymanie części wspólnych oraz na przeprowadzanie remontów.

Co do naruszaniu interesów właściciela lokalu w inny sposób wskazać z kolei należy, iż istotnie przed podjęciem uchwały nie przedstawiona została właścicielom lokali kalkulacja co do wysokości comiesięcznych zaliczek. Jak jednakże wynika z zawiadomienia o terminie zebrania wspólnoty, projekt uchwały przewidywał pozostawienie tych zaliczek na poziomie 2017 roku i takiej też treści uchwała została przyjęta. Spółka (...) nie kwestionowała

zaś wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy w 2017 roku, a poza podniesieniem zarzutu braku przedstawienia kalkulacji nie podniosła żadnych merytorycznych zarzutów co do uchwały, w szczególności nie zarzucała nawet, że przyjęte kwoty zaliczek są zbyt wygórowane.

Z tych też względów orzeczono jak w punkcie II wyroku.

Na zasadzie art. 100 k.p.c., wobec częściowego uwzględnienia żądania powodowej spółki, koszty procesu zostały pomiędzy stronami stosunkowo rozdzielone. Przy czym uznać należy, że strony w takiej samej proporcji wygrały i przegrały sprawę, albowiem powodowa spółka zaskarżyła cztery uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, z czego uchylone zostały dwie uchwały. Obie strony poniosły koszty procesu w postaci wynagrodzeń profesjonalnych pełnomocników i opłat skarbowych od pełnomocnictwa, wobec zatem przyjęcia, że strony wygrały i przegrały sprawę po 50% każda z nich, brak jest podstaw do rozliczania pomiędzy stronami tych kosztów. Nadto strona powodowa poniosła koszt procesu w łącznej kwocie 800 zł tytułem opłaty od pozwu (4 zaskarżone uchwały x 200 zł). Skoro zatem powództwo spółki (...) uwzględnione zostało co do dwóch uchwał, zasądzono na rzecz spółki od Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 400 zł tytułem kosztów procesu.

SSO Katarzyna Latała