

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Żelazowski

Protokolant: prot. sąd. Dominika Lasek

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2015 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w K.

o ustalenie nieistnienia lub uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w K.;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w K. na rzecz powódki T. M. kwotę 397,00 zł (słownie złotych: trzysta dziewięćdziesiąt siedem) tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powódka T. M. w pozwie (k. 2 - 13) skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. wniosła o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdań finansowych za lata 2011, 2012 zatwierdzenia planów finansowo - gospodarczych w latach 2011, 2012, 2013, zatwierdzenia zaliczek eksploatacyjnych i na remonty w latach 2011, 2012, 2013 i planów finansowych na 2011, 2012, 2013 r. lub ewentualnie o ustalenie nieistnienia tejże uchwały. Jednocześnie powódka wniosła o zasądzenie od strony pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie ustalenia nieistnienia zaskarżonej uchwały nr (...) powódka wskazała, iż: w jej ocenie przygotowaniem projektu tej uchwały i zbieraniem głosów zajmował się podmiot niebędący zarządcą Wspólnoty, przed głosowaniem nie przedstawiono członkom Wspólnoty projektu uchwały, część członków Wspólnoty została pominięta w jakichkolwiek informacjach dotyczących planowanych uchwał, osobom uczestniczącym w głosowaniu nie udostępniono pełnej treści uchwały wraz z załącznikami, przez co osoby te zostały pozbawione możliwości dochowania należytej staranności w zapoznaniu się z treścią uchwały i konsekwencjami jej przyjęcia dla Wspólnoty.

Nadto powódka podniosła, że informacja o podjętych uchwałach została przesłana członkom Wspólnoty za pośrednictwem poczty e-mail bez wcześniejszego zaakceptowania przez Wspólnotę takiej metody powiadamiania o przyjętych uchwałach, co narusza art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Żądanie uchylenia zaskarżonej uchwały powódka uzasadniała wskazując, iż uchwała ta została podjęta niezgodnie z przepisami prawa, z naruszeniem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz z naruszeniem interesów powódki jako członka Wspólnoty.

Powódka podkreśliła, iż uchwała nr (...) została podjęta w październiku 2014 r., a dotyczy spraw finansowych Wspólnoty obejmujących lata 2011 - 2013, co zdaniem powódki narusza przepisy prawa i zasady współzycia społecznego, a w szczególności zasadę, że prawo nie działa wstecz. W ocenie powódki uchwała ta stanowi próbę naprawy konsekwencji braku uchwał w tym przedmiocie, gdyż uprzednio podejmowane zostały uznane przez Sąd za nieistniejące i ma na celu potwierdzenie stanu rzeczy, który miał z nich wynikać z datą wsteczną, co narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Powódka zarzuciła, iż zaskarżona uchwała zatwierdza wadliwe sprawozdania finansowe, będące odzwierciedleniem popełnianych przez zarządcę znacznych uchybień w prowadzeniu spraw finansowych Wspólnoty, niezgodnie z zawartą umową i uchwałami Wspólnoty. Uchybienia te dotyczą w szczególności wadliwego pobierania zaliczek na koszty zarządu, wadliwego rozliczania mediów oraz zaliczania do kosztów Wspólnoty kwot niezwiązanych z częścią wspólną, dotyczących użytkowania garażu podziemnego, stanowiącego odrębny lokal użytkowy.

Powódka podniosła również, iż przyjęte w uchwale zasady rozliczania kosztów są niezgodne z zasadami ekonomii i rachunkowości.

Nadto powódka zarzuciła, że zaskarżona uchwała została podjęta w celu uwiarygodnienia roszczeń Wspólnoty skierowanych przeciwko powódce w toczącym się przeciwko powódce postępowaniu o zapłatę.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w K. w odpowiedzi na pozew (k. 85 - 90) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu strona pozwana wskazała, iż przygotowaniem projektu uchwały oraz zbieraniem głosów zajmował się L. Z. - pracownik obecnego zarządcy tj. (...) Sp. z o.o.

Odnosząc się do zarzutów powódki dotyczących wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia zaskarżonej uchwały nr (...) strona pozwana podniosła, że ustawa o własności lokali nie nakłada na zarząd obowiązku wcześniejszego przesyłania właścicielom lokali projektów uchwał, które mają być podejmowane w drodze indywidualnego zbierania głosów. Nadto strona pozwana wskazała, iż podczas zbierania głosów właściciele lokali mieli możliwość zapoznania się z pełną treścią uchwały, bowiem uchwała została im przedstawiona wraz z załącznikami. Strona pozwana przyznała, że przy zbieraniu głosów pominięto właścicieli dwóch lokali, wyjaśniając jednak, że głosowanie zostało zakończone z chwilą uzyskania przez zarząd większości głosów wymaganej do podjęcia uchwały, co spowodowało, że głosów nie zbierano już od pozostałych właścicieli lokali.

W ocenie strony pozwanej nieuzasadniony jest także zarzut naruszenia art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali, bowiem niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów nie ma wpływu na jej skuteczność.

Także okoliczność, iż uchwała nr (...) podjęta w dniu 15 września 2014 r. dotyczy spraw finansowych Wspólnoty obejmujących lata 2011 - 2013 nie narusza zdaniem strony pozwanej przepisów prawa ani zasad prawidłowego zarządu nieruchomością. Według strony pozwanej podjęcie tej uchwały było koniecznością powstałą wskutek uznania przez Sąd za nieistniejące uchwał nr (...). Wymienione uchwały na bieżąco regulowały sprawy finansowe Wspólnoty, zostały jednak uznane za nieistniejące w związku z nieprawidłowym liczeniem głosów przy ich podejmowaniu.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących uchybień w prowadzeniu finansów Wspólnoty, a w szczególności zarzutu wadliwego pobierania zaliczek oraz nieprawidłowego rozliczania mediów, strona pozwana wskazała, iż rozliczenia te były dokonywane zgodnie z podjętymi przez Wspólnotę uchwałami. Strona pozwana przyznała, że do 2013 r. do kosztów Wspólnoty zaliczano koszty niezwiązane z częścią wspólną, dotyczące pomieszczenia użytkowego będącego przedmiotem współwłasności, bowiem faktycznie koszty przypadające na ten lokal były w tym okresie przez Wspólnotę ponoszone, a zaliczki na pokrycie tych kosztów wpłacane przez współwłaścicieli przedmiotowego lokalu.

Strona pozwana podniosła również, iż nieprawdziwy jest zarzut powódki, jakoby uchwała nr (...) miała zostać podjęta dla uwiarygodnienia pozwu Wspólnoty o zapłatę skierowanego przeciwko powódce.

W piśmie procesowym z dnia 12 czerwca 2012 r. (k. 132 - 141) powódka podniosła dalsze zarzuty formalne i merytoryczne uzasadniające zaskarżenie przedmiotowej uchwały.

W pierwszej kolejności powódka wskazała, iż strona pozwana nie udokumentowała faktu zebrania podpisów członków Wspólnoty w głosowaniu za przyjęciem uchwały nr (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów co zdaniem powódki uzasadnia żądanie ustalenia nieistnienia tejże uchwały

Powódka podniosła również szereg zarzutów uzasadniających w jej ocenie żądanie stwierdzenia nieważności zaskarżonej uchwały. Podniosła, iż przedmiotowa uchwała jest sprzeczna z art. 30 ustawy o własności lokali, który wymaga aby przyjęcie sprawozdania finansowego oraz ustalenie planu finansowo - gospodarczego było poprzedzone zwołaniem zebrania z wcześniejszym zawiadomieniem o planowanej treści uchwał. Powódka wskazała również, że sprawozdanie finansowe nie zostało podpisane przez zarząd Wspólnoty. Powódka podniosła również, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z przepisami ustawy o własności lokali bowiem zatwierdza sprawozdania finansowe za okresy półroczne, podczas gdy powszechnie przyjmuje się, że sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej musi obejmować okres roku kalendarzowego. Także fakt, iż jedną uchwałą ustalono wysokość zaliczek na koszty zarządu należnych za wsteczne okresy, a następnie rozliczono te zaliczki, świadczy w ocenie powódki o sprzeczności zaskarżonej uchwały z ustawą o własności lokali i zasadami rachunkowości.

Końcowo, uzasadniając żądanie uchylenia zaskarżonej uchwały, powódka podniosła, iż: brak jest ustalonej i przyjętej uchwałą formy i postaci prowadzenia pozaksiegowej ewidencji finansów Wspólnoty, we wszystkich sprawozdaniach finansowych nieprawidłowo wykazano przychody Wspólnoty, rozliczenia mediów były dokonywane bez wymaganych regulaminów, do kosztów finansowych Wspólnoty (zarówno kosztów eksploatacji jak i funduszu remontowego) doliczone zostały koszty lokali nienależących do Wspólnoty, tj. koszty użytkowania garażu wielostanowiskowego będącego odrębnym lokalem. Ponadto do kosztów funduszu remontowego doliczono koszty przebudowy kominów wentylacyjnych bez zgody właścicieli lokali wyrażonej uchwałą, do kosztów eksploatacji doliczono koszty naprawy ciepłomierzy przynależnych do indywidualnych mieszkań, od lokalu użytkowego nie odprowadzono podatku CIT, dokument „stan sald na kontach każdego lokalu mieszkalnego i użytkowego” jest niewiarygodny, bilans otwarcia roku 2011 jest błędny, w sprawozdaniu za rok 2011 bezpodstawnie doliczono koszty konserwacji programu księgowego, fundusz remontowy był wykorzystywany bez uprzednio podjętych niezbędnych uchwał.

#### ***W piśmie procesowym z dnia 2 lipca 2015 r. (k. 164 - 165) strona pozwana***

podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Odnosząc się do zarzutu braku udokumentowania podpisów członków Wspólnoty głosujących w sprawie treści zaskarżonej uchwały, strona pozwana wskazała, że na załączonej do uchwały liście właścicieli lokali istotnie nie wymieniono numeru uchwały, jednakże lista ta stanowiła integralną część dokumentu obejmującego treść uchwały poddanej głosowaniu.

Jednocześnie strona pozwana podniosła, że zaskarżona uchwała nr (...) nie jest formą sanowania uchwał nieistniejących, bowiem w żadnym punkcie nie odwołuje się do uznanych za nieistniejące uchwał nr (...) - nie potwierdza ich ani nie zatwierdza.

W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 30 ustawy o własności lokali strona pozwana stwierdziła, iż przepis ten nie znajduje zastosowania do zaskarżonej uchwały z uwagi na jej treść i okoliczności jej podjęcia.

Odnosząc się do zarzutów, które w ocenie powódki uzasadniają uchylenie uchwały nr (...), strona pozwana podała, że pozaksiegowa ewidencja kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek i rozliczeń z innych tytułów prowadzona jest w oparciu

oprogram (...) firmy (...), tj. w sposób określony przez Wspólnotę w umowie z zarządcą. W kwestii podnoszonego przez powódkę zarzutu dotyczącego braku prawidłowego wykazania przychodów Wspólnoty w sprawozdaniach finansowych strona pozwana wskazała, że w rocznym sprawozdaniu finansowym przychody z tytułu zaliczek na media są równe kosztom. Zaś rozliczenia mediów dokonywane były zgodnie z obowiązującymi we Wspólnocie regulacjami. Jednocześnie strona pozwana wyjaśniła, iż załączony do uchwały dokument „stan sald na kontach każdego lokalu mieszkalnego i użytkowego” sporządzony został przez poprzedniego zarządcę Wspólnoty - Spółdzielnię Mieszkaniową im. (...). S..

### ***Bezsporne między stronami były następujące okoliczności:***

Przed Sądem Okręgowym w Krakowie Wydział I Cywilny pod sygn. akt I C 2255/11 toczyło się postępowanie w sprawie z powództwa T. M. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. wskutek zaskarżenia przez powódkę następujących uchwał pozwanej Wspólnoty: nr (...) w sprawie wyboru firmy zarządzającej nieruchomością, nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu finansowego za I półrocze 2011 r., nr (...) w sprawie planu finansowo - gospodarczego na okres do 30.03.2012 r., nr (...) w sprawie zatwierdzenia zaliczek zapłaconych przez właścicieli lokali w okresie 01.07.2011 r. do 30.09.2011 r., nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty za II półrocze 2011 r.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 26 listopada 2013 r., sygn. akt I C 2255/11, Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny ustalił nieistnienie uchwał nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K., uznając, że wymienione uchwały nie zostały skutecznie podjęte z uwagi na nieprawidłowy sposób liczenia głosów.

Przed Sądem Okręgowym w Krakowie Wydział I Cywilny pod sygn. akt I C 777/13 toczyło się postępowanie w sprawie z powództwa T. M. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. wskutek zaskarżenia przez powódkę następujących uchwał pozwanej Wspólnoty: nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty za rok 2012, nr (...) w sprawie przyjęcia planu remontów na 2013 r.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 16 lipca 2014 r., sygn. akt I C 777/13, Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny ustalił nieistnienie uchwał nr (...) i (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K., uznając, że uchwały te nie zostały skutecznie podjęte z uwagi na wadliwy sposób liczenia głosów.

Przed Sądem Okręgowym w Krakowie Wydział I Cywilny pod sygn. akt I C 726/14 toczyło się postępowanie w sprawie z powództwa T. M. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. wskutek zaskarżenia przez powódkę następujących uchwał pozwanej Wspólnoty: nr (...) w sprawie uznania ważności obowiązywania uchwał: nr (...) nr (...) w sprawie uznania ważności obowiązywania uchwał nr (...) nr (...) w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody, nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2013 r. i udzielenia absolutorium zarządcy nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2015 r., sygn. akt I C 726/14, Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny uchylił w całości uchwały nr (...) Wyrok ten nie jest prawomocny.

Przed Sądem Okręgowym w Krakowie, Wydział I Cywilny pod sygn. akt I C 224/14 toczyło się postępowanie w sprawie z powództwa T. M. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. wskutek zaskarżenia przez powódkę uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty w sprawie potwierdzenia powierzenia zarządu nieruchomością.

Wyrokiem z dnia 16 lutego 2015 r., sygn. akt I C 224/14, Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny oddalił powództwo. Wyrok ten nie jest prawomocny.

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

Uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdań finansowych za lata 2011, 2012, zatwierdzenia planów finansowo - gospodarczych w latach 2011, 2012, 2013, zatwierdzenia zaliczek eksploatacyjnych i na remonty w latach 2011, 2012, 2013 i planów finansowych na 2011, 2012,

2013 r. została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Głosowanie nad uchwałą zakończono w dniu 15 września 2014 r.

W przedmiotowej uchwale określono stan własności na dzień 1 września 2014 r., wskazując, że ilość lokali w budynku wynosi: 12 lokali mieszkalnych, 1 lokal użytkowy, garaż wielostanowiskowy z wydzielonymi 16 miejscami postojowymi, o łącznej powierzchni użytkowej 1.554,89 m<sup>2</sup>, zaś wszystkie lokale stanowią własność osób fizycznych posiadających 100% udziałów we współwłasności nieruchomości.

Mocą przedmiotowej uchwały członkowie Wspólnoty mieszkaniowej postanowili zatwierdzić:

- sprawozdanie finansowe Wspólnoty za okres styczeń - czerwiec 2011 r., sporządzone na dzień 30 czerwca 2011 r. przez Spółdzielnię Mieszkaniową im. (...) S. w K. w związku ze zmianą zarządcy nieruchomości (przedmiotowe sprawozdanie stanowiło załącznik nr 1 do uchwały),
- plan finansowo - gospodarczy obowiązujący w okresie od 1 lipca 2011 r. do 30 marca 2012 r. (stanowiący załącznik nr 2 do uchwały),
- zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2011 r.,
- sprawozdanie finansowe Wspólnoty za II półrocze 2011 r. (stanowiące załącznik nr 3 do uchwały),
- zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2012 r.,
- plan finansowo - gospodarczy na 2012 r. (stanowiący załącznik nr 3 do uchwały),
- sprawozdanie finansowe Wspólnoty za 2012 r. (stanowiące załącznik nr 4 do uchwały),
- zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2013 r.,
- plan finansowo - gospodarczy na 2013 r. (stanowiący załącznik nr 5 do uchwały).

W dokumencie uchwały stwierdzono, że głosowało 13 właścicieli lokali o łącznym udziale 51,24% we współwłasności (51,24% głosów „za”, 0% głosów „przeciw” i 0% głosów „wstrzymujących się”). Uchwała została przyjęta większością głosów liczonych według udziałów.

Faktycznie w głosowaniu nad uchwałą nr (...) uczestniczyli właściciele 11 lokali posiadający łącznie 51,24% udziałów we współwłasności. Wszyscy właściciele uczestniczący w głosowaniu opowiedzieli się za przyjęciem przedmiotowej uchwały. Głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów zostało zakończone po uzyskaniu większości głosów wymaganej dla podjęcia uchwały, dlatego też głosów nie zbierano od właścicielki lokalu nr (...) - B. P. oraz właścicielki lokalu nr (...) - tj. powódki. W głosowaniu pominięto również głos współwłaścicieli garażu wielostanowiskowego bowiem nie potrafili oni uzgodnić między sobą wspólnego stanowiska w sprawie.

W załączonych do uchwały sprawozdaniach finansowych za lata 2011 - 2013 do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczono koszty niezwiązane z nieruchomością wspólną dotyczące garażu wielostanowiskowego będącego odrębnym lokalem.

Powódka uzyskała informację o podjęciu uchwały nr (...) za pośrednictwem poczty e-mail w dniu 1 października 2014 r.

Dowód: uchwała nr (...) wraz z załącznikami (k. 105 - 115), zeznania świadka L. Z. (elektroniczny protokół rozprawy z dnia 10 września 2015 r. - od 00:07:45 do 01:02:48), korespondencja e-mailowa (k. 17 - 20).

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o dowody z dokumentów, których autentyczność, ani moc dowodowa nie budziła wątpliwości Sądu oraz o zeznania świadka L. Z., które uznał Sąd za spójne, logiczne i nie zawierające wewnętrznych sprzeczności, które mogłyby podważyć ich wiarygodność.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż w niniejszej sprawie Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia żądania ustalenia nieistnienia zaskarżonej uchwały nr (...).

Termin uchwała nieistniejąca nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, którym posługuje się doktryna i które przyjęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutu quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 09.10.1972 r., sygn. akt II Cr 171/72, OSNC 1973, nr 7 - 8, poz. 135; z dnia 14.04.1992 r., sygn. akt I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 4; z dnia 04.02.1999 r., sygn. akt II CKN 804/ 98, OSNC 1999, nr 10, poz. 171; z dnia 24.06.1994 r., sygn. akt III CZP 81/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 241). Wprawdzie powołane orzeczenia wydawane były na tle uchwał organów spółdzielni lub organów spółek, ale niewątpliwie zachowują swój walor odpowiednio także na gruncie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23.02.2006 r., sygn. akt I CK 336/05, LEX nr 424423).

W ocenie Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy powódka nie wykazała uchybień, które skutkować mogłyby ustaleniem nieistnienia zaskarżonej uchwały w powołanym rozumieniu. Liczne podnoszone przez powódkę zarzuty w tej kwestii nie mogły bowiem prowadzić do stwierdzenia, iżby ewentualne uchybienia przy podejmowaniu uchwały mogły wywrzeć wpływ na postępowanie zmierzające do jej podjęcia bądź treść w takim stopniu, aby uznać, że nie doszło do ważnego podjęcia uchwały. Mogłyby one natomiast skutkować ewentualnym uchyleniem uchwały.

Stosownie do treści art. 25 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.) 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. Art. 25 ust. 1a tejże ustawy 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 przewiduje cztery samodzielne podstawy do zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej, tj. niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie interesów właściciela lokalu w inny sposób. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania

prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. Ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c.). Zarzuty formalne mogą przy tym stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11.10.2012 r., sygn. akt I ACa 507/12, LEX nr

1237864).

W ocenie Sądu na uwzględnienie zasługiwał zgłoszony przez powódkę zarzut naruszenia ustawy o własności lokali poprzez zaliczenie do kosztów zarządu nieruchomością wspólną kosztów niezwiązanych z częścią wspólną, dotyczących użytkowania garażu podziemnego stanowiącego odrębny lokal użytkowy. Należy wskazać, iż zgodnie art. 13 ust.

1 ustawy o własności lokali właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i jest zobowiązany m.in. do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Stosownie do treści art. 14 powołanej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Przy czym w myśl art. 3 ust. 2 tej ustawy nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Jak wynika z ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego w sprawozdaniach finansowych pozwanej Wspólnoty obejmujących lata 2011 - 2013 do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczano koszty utrzymania garażu wielostanowiskowego, który nie wchodził w skład nieruchomości wspólnej, lecz stanowił wyodrębniony lokal użytkowy. Skutkuje to wadliwością powołanych sprawozdań, a także nieprawidłowym ustaleniem wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością i rozliczeń Wspólnoty za lata objęte uchwałą.

Z tych przyczyn zaskarżoną uchwałę pozwanej Wspólnoty nr (...) należało w całości uchylić w oparciu o treść przytoczonych powyżej przepisów.

Ponieważ żądanie powódki dotyczące uchylenia zaskarżonej uchwały podlegało uwzględnieniu już tylko z tej przyczyny, zbędne było przeprowadzanie postępowania dowodowego co do pozostałych wywodzonych przez strony okoliczności i w pozostałym wnioskowanym przez strony zakresie. Z tych też przyczyn Sąd pominął pozostałe wnioski dowodowe stron (art. 217 § 3 k.p.c.). Zbędne także było odnoszenie się do pozostałych twierdzeń i zarzutów stron.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., § 2 ust. 1 - 2 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.). Na przyznane koszty złożyły się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł, wynagrodzenie dla pełnomocnika powódki (180 zł) i opłata skarbową od udzielonego pełnomocnikowi pełnomocnictwa (17 zł).