

Sygn. akt *IC 700/19*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 kwietnia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSO Bożena Chłopecka</i>
Protokolant:	Ryszard Lewandowski

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2021 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa *E. B. i M. B.*

przeciwko *Wspólnocie Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.*

***o uchylenie uchwały, ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwały***

***orzeka:***

I. Oddala powództwo;

II. Zasądza od powodów E. B. i M. B. solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwotę 377 zł /trzysta siedemdziesiąt siedem złotych/ tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt: IC 700/19

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 czerwca 2019 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. powodowie E. B. i M. B. domagali się uchylenia uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2018 oraz udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za okres od 28 marca 2018 roku do 31 grudnia 2018 podjętej w trybie mieszanym dnia 26 kwietnia 2019 roku w części dotyczącej przeznaczenia wyniku finansowego z roku 2018 w wysokości 37.585,24 zł na koszty sądowe dotyczące dochodzenia od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zwrotu niewykorzystanych środków pieniężnych wpłaconych przez właścicieli lokali na fundusz remontowy (§ 3 zaskarżonej uchwały). Ewentualnie w przypadku uznania przez tut. Sąd, że zachodzą przesłanki nieważności zaskarżonej uchwały, powodowie wnieśli o stwierdzenie jej nieważności. Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W pozwie zawarty został także wniosek o wstrzymanie wykonania przedmiotowej uchwały do czasu zakończenia sprawy / pozw k. 4-8/.

Postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2019 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił wniosek powodów o udzielenie zabezpieczenia /postanowienie k. 32/.

W odpowiedzi na pozew z dnia 30 sierpnia 2009 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych i kosztami opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17

zł. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana zaprzeczyła, aby właściciele lokali dokonywali zaskarżoną uchwałą rozporządzeń niezgodnych z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Dodała, że przeznaczyła nadwyżkę na cel związany z nieruchomością wspólną /odpowiedź na pozew k. 40-48/.

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

Powodowie M. B. i E. B. są współwłaścicielami lokalu nr (...) w budynku położonym w W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) /okoliczności niekwestionowane/.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) W. przedstawił jej członkom sprawozdanie ze sprawowania zarządu nieruchomością wspólną za okres od 28 marca 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r. Zarząd wskazał, że koszty zarządu nieruchomością wspólną w 2018 roku wyniosły 202.114,56 zł, zaś Wspólnota osiągnęła przychód w wysokości 239.290,91 zł. Wynik rozliczenia roku 2018 r. w sprawozdaniu wyniósł zatem - 37.585,24 zł. Ponadto w treści tego sprawozdania Zarząd Wspólnoty zarekomendował przeznaczenie nadwyżki z roku 2018 roku na koszty sądowe związane z kosztami pozwu przeciw SM (...) (tj. opłaty sądowej stanowiącej 5% żądanej do zwrotu kwoty) / **dowód:** koszty i przychody w 2018 roku/.

Uchwałą nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) podjętej w trybie mieszanym dniu 26 kwietnia 2019 roku, w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2018 oraz udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za okres 28 marca 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku, uchwalono, że Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. akceptuje roczne sprawozdanie finansowe z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2018 zgodnie z załącznikiem nr 1 (§ 1), udziela Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej absolutorium za okres od 28 marca 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (§ 2), wynik finansowy z roku 2018 w wysokości 37.585,24 zł przeznaczają na koszty sądowe dotyczące dochodzenia od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zwrotu niewykorzystanych środków pieniężnych wpłaconych przez właścicieli lokali na fundusz remontowy / **dowód:** uchwała k. 18/.

Zgodnie z przyjętą uchwałą, przypadająca na powodów kwota dodatniego wyniku w kwocie 37.584,24 zł powstałego na kosztach zarządzania nieruchomością wspólną za rok 2018 wynosi stosownie do ich udziału 405 zł /niekwestionowane/.

Kopia podjętej uchwały została doręczona powodom w dniu 2 maja 2019 r. za pośrednictwem poczty e-mail /**dowód:** zawiadomienie k. 20/.

W dniu 9 października 2020 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. skierowała do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o zapłatę kwoty 725.230,53 zł tytułem zwrotu środków zgromadzonych w okresie do dnia 28 marca 2018 roku na funduszu remontowym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Od pozwu uiszczono opłatę sądową w wysokości 36.262 zł / **dowód:** pozew k. 145-150/.

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie okoliczności między stronami bezspornych, jak również wymienionych wyżej dokumentów, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron procesu, a Sąd nie miał wątpliwości co do ich wiarygodności.

#### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Powództwo jest bezzasadne i jako takie podlegało oddaleniu w całości.

Strona powodowa w niniejszym postępowaniu domagała się uchylenia przez Sąd uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2018 oraz udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za okres 28 marca 2018 roku do 31 grudnia 2018 w części dotyczącej § 3 tj. przeznaczenia wyniku finansowego z roku 2018 w wysokości 37.585,24 zł na koszty sądowe dotyczące dochodzenia od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zwrotu niewykorzystanych środków

pieniężnych wpłaconych przez właścicieli lokali na fundusz remontowy wskazując, że narusza ona w zaskarżonej części zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powodów, jak i innych właścicieli.

Podstawę tak skonstruowanego powództwa stanowi art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (u.w.l.), zgodnie z którym, 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. Stosownie do ustępu 1a tego przepisu omawiane powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Niezgodność uchwały z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja uchwały z przepisami ustawy o własności lokali. Niemniej jednak ową niezgodność należy badać także z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim mają zastosowanie do odrębnej własności lokali. Przy ocenie czy uchwała narusza interesy właściciela lokalu należy mieć na uwadze rzeczywiste obciążenia i pożytki płynące z jej realizacji dla tegoż właściciela. Naruszenie zasad prawidłowego zarządu odnosi się do zasad prawidłowej gospodarki. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu możemy mówić, jeżeli jest ona z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna.

Badając zaskarżoną przez powodów uchwałę przez pryzmat podniesionych w pozwie zarzutów Sąd uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Kwestię wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, kosztów zarządu nieruchomością wspólną i sposobu ich pokrywania regulują art. 13 -15 u.w.l. Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną, stosownie do art. 14 u.w.l. składają się w szczególności: 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację; 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę; 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali; 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Jak stanowi art. 15 ust. 1 u.w.l. na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W ustalonym stanie faktycznym sprawy nie ulega wątpliwości, że wynik rozliczenia roku 2018 r. w sprawozdaniu finansowym Zarządu Wspólnoty wyniósł

37. 585,24 zł. W związku z powstałą nadwyżką większość właścicieli lokali w zaskarżonej uchwale, w jej § 3 postanowiła zatem, aby ową nadwyżkę przeznaczyć na koszty sądowe dotyczące dochodzenia od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zwrotu niewykorzystanych środków pieniężnych wpłaconych przez właścicieli lokali na fundusz remontowy. Stosownie do przyjętej uchwały kwota przypadająca na powodów wyniosłaby 405 zł.

Strona powodowa twierdziła, że koszty sądowe o których mowa w § 3 zaskarżonej uchwały związane są z dochodzeniem przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) roszczeń tych lokali, których właściciele dokonali cesji wierzytelności na wspólnotę mieszkaniową. Wobec sprzeciwu powodów ponoszeniu znacznych kosztów przez Wspólnotę, nie dokonali oni cesji wierzytelności przysługujących im względem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) obejmujących roszczenie o zwrot wpłaconych środków pieniężnych na fundusz remontowy. Zdaniem powodów zatem Wspólnota nie jest uprawniona do występowania w imieniu powodów z roszczeniami z tego tytułu.

Wskazać należy, że środki z konta funduszu remontowego nie mogą być przeznaczane na inne niż przewidziane cele. Jednak Wspólnota Mieszkaniowa dysponując środkami na koszty Zarządu, powinna w tych kosztach uwzględniać wydatki na dochodzenie swoich roszczeń na drodze sądowej. Pozwana podjęła kroki w kierunku odzyskania środków finansowych należnych pozwanej względem Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Dowód stanowi kopia pozwu złożonego w Sądzie Okręgowym w Warszawie.

W ocenie Sądu przyjęte przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej rozwiązanie, któremu dano wyraz w części zaskarżonej uchwały, jest zgodne z prawem. Skoro na koncie wspólnoty powstała nadwyżka na kosztach zarządzania nieruchomością wspólną za rok 2018, to członkowie tej wspólnoty stosownie do art. 12 ust. 2 u.w.l. oraz w celu zapewnienia należytej gospodarki finansowej Wspólnoty Mieszkaniowej zobowiązani byli do pojęcia decyzji odnośnie wykorzystania tej nadwyżki. W świetle przepisów art. 13 -15 u.w.l. nie ulega wątpliwości, że obowiązek uiszczania opłat związanych z lokalem oraz proporcjonalnych do udziału w nieruchomości wspólnej opłat związanych z tą nieruchomością obciąża właściciela lokalu, stanowiąc immanentną cechę prawa własności. Obowiązek ten nie może być zatem uznany za element pokrzywdzenia właściciela (Wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 21 lutego 2014 r. I ACa 1608/13, LEX nr 1953228). Trudno jest zatem twierdzić, aby w zaskarżonej części uchwała była niezgodna z interesem powodów, skoro z mocy prawa mają oni obowiązek i powinni mieć świadomość, ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości proporcjonalnie do swojego udziału w tej nieruchomości.

Z tych wszystkich względów ocenić należy, iż uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2018 oraz udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za okres 28 marca 2018 roku do 31 grudnia 2018 w części dotyczącej § 3 tj. przeznaczenia wyniku finansowego z roku 2018 w wysokości 37.585,24 zł na koszty sądowe dotyczące dochodzenia od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zwrotu niewykorzystanych środków pieniężnych wpłaconych przez właścicieli lokali na fundusz remontowy w zaskarżonej części odpowiada prawu i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak również nie narusza interesów powodów oraz innych właścicieli lokali.

Wobec powyższego powództwo należało oddalić w całości, o czym Sąd na podstawie przytoczonych przepisów orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. uznając, że powodowie przegrali sprawę w całości i obowiązani są zwrócić pozwanej Wspólnocie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw. Na zasądzone od powodów na rzecz pozwanej wspólnoty koszty procesu składają się: opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych oraz zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 360 złotych.