

Sygn. akt I C 1319/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSO Marcin Kołakowski**

Protokolant: Żaneta Rewczuk

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2016 r. w Warszawie, na rozprawie

sprawy z powództwa **M. W.**

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

o ustalenie nieistnienia, ew. stwierdzenie nieważności, ew. uchylenie uchwał nr (...) z dnia 11 czerwca 2007 r., (...), (...), (...), (...), (...);

I. oddała powództwo o ustalenie nieistnienia uchwał: nr (...) z dnia 11 czerwca 2007 r., nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) i nr (...);

II. uchyła uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 7 kwietnia 2014 r. w zakresie pkt 3 i 4 załącznika nr 1 rubryka „Media (świadczenia)”;

III. uchyła uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 7 kwietnia 2014 r. w zakresie pozycji „Montaż RBI” (pkt 4), „Plac zabaw zabawki” (pkt 10), „Renowacja furtek” (pkt 11), „Wykonanie nowego oświetlenia przy placu zabaw” (pkt 13), „Kamera” (pkt 14) zawartych w jej § 1;

IV. w pozostałym zakresie oddała powództwo o stwierdzenie nieważności lub uchylenie uchwał;

V. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz M. W. kwotę 438,80 zł (czteryście trzydzieści osiem złotych osiemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania w sprawie.

SSO Marcin Kołakowski

Sygn. akt I C 1319/14

## UZASADNIENIE

Powód M. W. wniósł o ustalenie nieistnienia, ewentualnie o stwierdzenie nieważności lub uchylenie uchwał:

- a) nr (...) z 11 czerwca 2007 r. w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej,
- b) nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za okres od 1.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- c) nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej,
- d) nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną położoną przy ul. (...), tj. przyjęcia planu gospodarczego na 2013 r.,

- e) nr (...) w sprawie przyjęcia planu remontów na rok 2014 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.,
- f) nr (...) w sprawie powołania nowego składu osobowego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.
- oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód twierdził, że zaskarżone uchwały zostały podjęte w sposób nieprawidłowy i niezgodny z przepisami prawa, bowiem nie uwzględniono w nich, że głos wynikający z udziału w nieruchomości wspólnej związany z odrębną własnością lokalu garażowego przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. Ponadto w przypadku właścicieli lokali pozostających w ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej dla skutecznego oddania przez nich ważnego głosu konieczne było podpisanie karty przez każdego z małżonków. Konkretyzując zaś zarzuty do poszczególnych uchwał powód podniósł, że treść zawiadomienia z 9 kwietnia 2014 r. mogła wywołać u członków wspólnoty wrażenie, że uchwały nr (...) i (...) zostały już podjęte. Uchwała nr (...) jest ponadto ogólnikowa, nie precyzuje, w jaki sposób dokonać rozliczenia poszczególnych lokali, nie zawiera informacji o rozliczeniach z lat poprzednich, nie wynika z niej wysokość niedoborów oraz nie uwzględnia ona konieczności zwrotu nadwyżek. Powód wskazał na istotne jego zdaniem różnice i błędy w kwotach wymienionych w sprawozdaniu finansowym (energia elektryczna, ubezpieczenie nieruchomości, koszty bankowe, komórki lokatorskie, centralne ogrzewanie, fundusz remontowy, pozostałe koszty). Jego zdaniem w załączonych do zawiadomienia dokumentach znajduje się również informacja o wadliwości „uchwały zaliczkowej”. Zdaniem powoda uchylenie uchwały nr (...) r. powinno jednocześnie skutkować „automatycznym” uchyleniem uchwały nr (...), która jest sprzeczna z prawem i prowadzi do udzielenia absolutorium nieistniejącemu zarządowi.

Odnosząc się do uchwały nr (...) r. powód – obok zarzutu dotyczącego braku załącznika – podniósł, że obciążenie właścicieli lokali obowiązkiem wnoszenia zaliczek nastąpiło według zawyżonego udziału, a ryczałtowa opłata za miejsce garażowe dotyczy kosztów związanych z odrębnym lokalem niemieszkalnym. Powód zakwestionował pozycje wymienione w planie gospodarczym, tj. koszty postępowań sądowych, wynagrodzenie zarządu, wartość energii elektrycznej części wspólnych, centralne ogrzewanie, ochronę lokali i garażu, zimną wodę, ścieki, podgrzanie wody, wywóz nieczystości, opłatę za korzystanie z części wspólnej. W ocenie powoda w pozwanej wspólnotcie nie został wyodrębniony fundusz remontowy, co skutkuje wadliwością podjęcia uchwały nr (...), która określa plan remontów na rok 2014. Zdaniem powoda uchwała ta narusza uprawnienia zarządu, skoro decyduje on samodzielnie o remontach, do których nie można zaliczać jakichkolwiek inwestycji bądź modernizacji. Zgłaszając zaś zarzuty w stosunku do uchwały nr (...) powód wyjaśnił, że skoro wspólnota nie posiadała zarządu (z uwagi na nieistnienie uchwały nr (...) z dnia 11 czerwca 2007 r.), to na dzień głosowania nad uchwałą (...) nie istniał on w osobach A. U. i A. K.. Ponadto treść zaskarżonej uchwały jest niezgodna z udzielonymi członkom wspólnoty informacjami na temat liczby osób, które mają być wybrane do składu zarządu. Propozycja podjęcia zaskarżonej uchwały wprowadziła tym samym – w ocenie powoda – w błąd właścicieli lokali.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana zarzuciła, że powód nie ma interesu prawnego do wytoczenia powództwa w trybie art. 189 k.p.c. Odnosząc się do merytorycznych zarzutów powoda wskazała, że argumentacja zawarta w pozwie jest niezasadna, gdyż zaskarżone uchwały zostały podjęte zgodnie ze wszelkimi wymogami proceduralnymi, a za ich podjęciem opowiedziała się większość właścicieli lokali mieszkalnych posiadająca udziały w nieruchomości wspólnej. Pozwana nie zgodziła się z twierdzeniem powoda, że podejmowanie uchwał jest czynnością o charakterze niemajątkowym, która nie mieści się w zakresie zarządu majątkiem wspólnym. Powołując się na przepis art. 36<sup>(1)</sup> k.r.o. wskazała, że w przypadku głosowania nad uchwałami wspólnoty brak podpisu jednego z małżonków nie jest formą wyrażenia przez niego sprzeciwu wobec uchwały. W ocenie pozwanej sprawozdanie zarządu wspólnoty nie podlega rygorom przewidzianym w przepisach o rachunkowości, a zatem nie wymaga takiego wyjaśnienia, co do poszczególnych pozycji, jakiego wymaga powód. Ponadto dotyczy ono bieżącego okresu i nie ma konieczności jego weryfikowania ze sprawozdaniami obejmującymi ubiegłe lata działalności zarządu. Mając

na uwadze zakwestionowane przez powoda koszty zarządu nieruchomością wspólną pozwana wskazała, że nie ma ustawowego ograniczenia, co do wyboru przez wspólnotę sposobu ustalania opłat eksploatacyjnych, które mogą być rozliczane według metrów kwadratowych, udziałów, czy liczby osób. Zdaniem pozwanej o planowanych remontach z zakresu czynności zwykłego zarządu zarząd wspólnoty decyduje samodzielnie, niemniej jednak okoliczność podjęcia uchwały w tym zakresie przez wspólnotę nie stanowi naruszenia tych uprawnień. Skoro bowiem członkowie wspólnoty mogą podjąć uchwałę w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, to to mogą ją podjąć także w zakresie czynności zwykłego zarządu. Nadto pozwana wskazała, że kwestionowane przez powoda prace remontowe nie są inwestycjami. Podniosła dodatkowo, że zarząd wspólnoty istnieje od 2007 r. na podstawie uchwały nr (...), która nie została dotychczas uznana za nieistniejącą. Ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) z 2007 r. miałyby jednak znaczące konsekwencje dla uprzednio prowadzonych procesów sądowych, w których zarząd udzielał pełnomocnictwa do reprezentacji interesów wspólnoty. Sprawy te musiałyby być rozpoznane na nowo z uwagi na nieważność postępowań, w których zostały wydane.

W piśmie z dnia 22 czerwca 2015 r. powód podniósł, że sprawozdanie finansowe nie zostało podpisane przez osoby będące członkami zarządu. Znajdują się w nim również wątpliwe wartości, np. w zakresie kosztów zarządu, który nie istnieje, czy też komórek lokatorskich, które nie generują żadnych kosztów. W ocenie powoda „projekt planu gospodarczego na rok 2014”, załączony do uchwały nr (...), nie jest planem gospodarczym, który powinien stanowić integralną część tej uchwały. W zakresie kart do głosowania powód stwierdził, że umieszczenie daty za podpisem uniemożliwia uwzględnienie jej jako daty oddania głosu. Zastrzeżenie powoda budził także brak podpisu członka komisji skrutacyjnej przy zatwierdzaniu protokołu głosowania. Powód zarzucił również, że istnieje niezgodność treści uchwały nr (...) poddanej pod głosowanie z treścią projektu.

Pismem z dnia 25 września 2016 r. pozwana wskazała, że stosując wykładnię celowościową art. 1a ustawy o własności lokali należy przyjąć, że współwłaściciele garażu mają obecnie możliwość wyrażenia własnej woli bez konieczności uzyskiwania jednomyślności wszystkich współwłaścicieli.

Na rozprawie w dniu 25 listopada 2015 r. powód podniósł, że uchwała nr (...) odnosi się do nieruchomości przy ul. (...), a nie osiedla (...). Zakwestionował przy tym głos oddany przez właściciela lokalu nr (...) przy ul. (...) za uchwałą nr 1 (błędnie wskazana data przyjęcia sprawozdania finansowego).

W piśmie z dnia 12 lutego 2016 r. pozwana stwierdziła, że w dacie złożenia pozwu uchwała nr (...) nie obowiązywała, a tym samym brak jest interesu prawnego po stronie powoda w ustaleniu jej nieistnienia.

W piśmie z dnia 5 czerwca 2016 r. powód zakwestionował umieszczone w sprawozdaniu finansowym pozycje oznaczone jako „pozostałe koszty” uznając, że większość z nich stanowi koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz to, że pozwana nie wyjaśniła, co mieści się pod pojęciem „odsetki” i „regulamin”.

Na dalszym etapie postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

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

M. W. jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., a zatem również członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W..

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach przy ul. (...) w W. wynosi (...) części nieruchomości wspólnej. Z kolei garaż stanowi lokal niemieszkalny, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...). Łącznie w nieruchomości wspólnej jest zatem (...) udziałów, z czego większość stanowi (...) udziałów.

**Dowód:** odpis KW nr (...) k.95 – 392.

W dniu 7 kwietnia 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. podjęła cztery uchwały: nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za okres od 1.01.2013 r. do 31.12.2013 r., nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej, nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu

nieruchomością wspólną (tj. przyjęcia planu gospodarczego na 2014 rok – omyłkowo wskazując na 2013 r.) oraz nr (...) w sprawie przyjęcia planu remontów na rok 2014.

Zgodnie z treścią uchwały nr (...) niedobór przychodów nad kosztami w wysokości 8.369,01 zł właściciele lokali mieli pokryć w 2014 r. proporcjonalnie do swoich udziałów w nieruchomości wspólnej. W sprawozdaniu finansowym określono także stan przychodów (jako zaplanowanych wydatków) i faktycznie poniesionych w 2013 r. kosztów dotyczących utrzymania części wspólnych (administrowanie, sprzątanie, przegląd budowlany, konserwacje, materiały eksploatacyjne, energia elektryczna, woda i ścieki części wspólnych, ubezpieczenie, koszty bankowe, komórki lokatorskie, koszty zarządu, odsetki od lokat i zobowiązań, reklama i pozostałe koszty), media (centralne ogrzewanie, podgrzew wody, zimna woda i ścieki, ochrona, wywóz nieczystości) oraz fundusz remontowy. W rozliczeniu obejmującym „pozostałe koszty” uwzględniono m.in. obsługę prawną, zakup kory sosnowej, znaczki pocztowe, regulamin.

Z treści uchwały nr (...) wynikało, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej tj. A. K., A. U. i K. K. (1) uzyskali absolutorium za okres do 1.01.2013 r. do 31.12.2013 r. Uchwałą nr (...) przyjęto zaś wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W załączniku do tej uchwały, zatytułowanym jako „projekt planu gospodarczego na 2014 r.”, określono wysokość zaliczek eksploatacyjnych, w szczególności na koszty postępowań sądowych, wynagrodzenia zarządu, energii elektrycznej części wspólnych, centralnego ogrzewania, ochrony za lokal i garaż, zimnej wody, ścieków, podgrzania wody, wywozu nieczystości. Pozycja „ochrona lokal” i „ochrona garaż” naliczane miały być ryczałtowo (odpowiednio 32 zł i 7 zł za lokal), a świadczenia za zimną wodę, ścieki i podgrzanie wody według realnego zużycia i stawki opłaty za m<sup>3</sup>. W pozostałym zakresie ustalono rozliczenie zgodnie z przypadającym na właściciela lokalu udziałem w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z projektem uchwały nr (...), który przekazano członkom wspólnoty z kartami do głosowania, określono harmonogram prac remontowych z szacunkową ich wartością: (1) remont balkonów – 30.000 zł, (2) remont dachów – 20.000 zł, (3) izolacja garażu – 10.000 zł, (4) montaż urządzeń monitorujących prace wind (RBI) – 30.000 zł, (5) prace wynikłe z zaleceń przeglądów budowlanych – 20.000 zł, (6) remont klatek i zejścia do garażu – 23.000 zł, (7) wykonanie nowego oświetlenia przy placu zabaw – 8.000 zł i (8) montaż kamer – 6.000 zł. W projekcie tym nie znajdowały się pozycje, tj. plac zabaw i renowacja furtek, które zostały ostatecznie wycofane, zaś koszty szacunkowe dla remontu klatek, montażu kamery i nowego oświetlenia przy placu zabaw uległy zmianie, o czym pozwana poinformowała właścicieli lokali zawiadomieniem z dnia 9 kwietnia 2014 r.

W dniu 30 sierpnia 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...)

w W. podjęła uchwałę w sprawie powołania nowego składu osobowego zarządu. W miejsce dotychczasowego członka zarządu K. K. (1), który z A. K. i A. U., pełnił tę funkcję na podstawie uchwały nr (...) z dnia 11 czerwca 2007 r., powołano Z. D. (1). W treści projektu uchwały, która została poddana pod głosowanie przez członków wspólnoty nie znajdowało się stwierdzenie, że „Niedobór przychodów nad kosztami w kwocie -8369,01 zł właściciele lokali w nieruchomości wspólnej pokryją proporcjonalnie do udziałów w roku obrachunkowym 2014 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.” (§ 1), lecz w § 3 znalazło się stwierdzenie, że „Wynik głosowania stanowi załącznik nr 1 – karta do głosowania do niniejszej uchwały”.

**Dowód:** uchwała nr (...) k.14, k.461; zawiadomienie z 25.03.2014 r. k.15, k.463; uchwała nr (...) k.15v, k.472; sprawozdanie finansowe k.16, k.473; uchwała nr (...)/2014 k.16v, k.471; uchwała na (...) k.17, k.406, k.469; zawiadomienie z 9.04.2014 k.19, k.460; załącznik nr 1 do uchwały nr (...) k.19v, k.407, k.470; uchwała nr (...) k.18, k.20, k.468; wzór karty do głosowania k.20v, k.23v; pismo z 8.07.2014 r. k.21; informacja o zebraniu k.22; uchwała nr (...) k.23, k.37, k.462, k.467, k.839, k.877 878 (oryginał); kartoteka konta k.1059.

W dniu 14 października 2014 r. pozwana zawiadomiła członków wspólnoty o wynikach głosowania nad uchwałami nr (...), (...), (...), (...) i (...). Powód otrzymał powyższe zawiadomienie pismem poleconym nadanym w placówce pocztowej w dniu 29 października 2014 r. i odebrany przez niego dnia 31 października 2014 r. Zgodnie z zamieszczoną informacją uchwały te zostały podjęte w trybie mieszanym (podczas zebrania w dniu 7 kwietnia 2014 r. i 30 kwietnia

2014 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów), gdzie większość właścicieli głosowało za przyjęciem uchwał. Na uchwały nr (...) i (...) – zgodnie z zawiadomieniem – oddano 61,36% głosów za jej przyjęciem, za uchwałą nr (...) – 51,71%, za uchwałą nr (...) – 60,87%, a za uchwałą nr (...) – 51,92% głosów (...).

W dniu głosowania nad uchwałami nr (...), (...), (...) i (...):

- właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) byli małżonkowie D. M. (1) i P. M. pozostający w ustroju rozdzielności majątkowej (udział 6940), zaś kartę do głosowania podpisała wyłącznie D. M. (1),
- D. M. (2) – jako współwłaściciel lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) (udział 8050) - dysponował pełnomocnictwem do głosowania w imieniu A. M.,
- na karcie do głosowania dla lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) (udział 5730) znajduje się oznaczenie „x”, nie ma tam jednak informacji na temat właściciela lokalu oraz tego, kto podpisał ww. kartę,
- R. J. – jako współwłaściciel lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) (udział 5660) – dysponował pełnomocnictwem do głosowania w imieniu A. J. (nazwisko rodowe K.),
- właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) byli małżonkowie E. i Collin MacKenzie (udział 6270), zaś kartę do głosowania podpisał S. G. bez udzielonego mu w tym celu pełnomocnictwa,
- właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) (udział 5400) była K. W. (nazwisko rodowe Cholewa),
- właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) była P. W., S. W. i I. W. (udział 5840), zaś kartę do głosowania podpisała wyłącznie P. W.,
- właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) byli B. S. i R. K. (udział 6290), zaś kartę do głosowania podpisała wyłącznie B. S.,
- J. J. – jako współwłaściciel lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) (udział 5130) – dysponował pełnomocnictwem do głosowania w imieniu M. S.,
- właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) byli H. Z., B. Z. i A. Z. posiadający współwłasność w częściach ułamkowych (udział 5400), zaś kartę do głosowania podpisał wyłącznie H. Z.,
- N. Z. – jako współwłaściciel lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) (udział 5070) – dysponowała pełnomocnictwem do głosowania w imieniu A. S..

W dniu głosowania nad uchwałą nr (...):

- właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) byli małżonkowie A. T. i K. T. pozostający w ustroju rozdzielności majątkowej (udział 5710), zaś kartę do głosowania podpisała wyłącznie A. T.,
- na karcie do głosowania dla lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) (udział 6940) znajduje się oznaczenie „x”, nie znajduje się tam jednak informacja na temat właściciela lokalu oraz tego, kto podpisał ww. kartę,
- właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) byli małżonkowie Z. i R. L. (udział 4500), zaś kartę do głosowania podpisała M. F. bez udzielonego jej w tym celu pełnomocnictwa,
- właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) byli małżonkowie D. M. (1) i P. M. pozostający w ustroju rozdzielności majątkowej (udział 6940), zaś kartę do głosowania podpisała wyłącznie D. M. (1),
- D. M. (2) – jako współwłaściciel lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) (udział 8050) – dysponował pełnomocnictwem do głosowania w imieniu A. M.,

- na karcie do głosowania dla lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) (udział 5660) znajduje się podpis pod każdą rubryką,
- właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) byli P. W., S. W. i I. W. (udział 5840), zaś kartę do głosowania podpisała wyłącznie P. W.,
- właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) byli K. C., M. C. (1) i M. C. (2) (udział 3050), zaś kartę do głosowania podpisała wyłącznie K. C.,
- J. J. – jako współwłaściciel lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) (udział 5130) – dysponował pełnomocnictwem do głosowania w imieniu M. S.,
- właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) był M. B. (udział 6880), zaś kartę do głosowania podpisała E. B. bez udzielonego jej w tym celu pełnomocnictwa,
- N. Z. – jako współwłaściciel lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) (udział 5070) – dysponowała pełnomocnictwem do głosowania w imieniu A. S..

Z przedstawionych list do głosowania oraz zestawienia poszczególnych lokali z numerami ksiąg wieczystych i powierzchnią użytkową lokali niewątpliwie wynikało, że pozwana – przy obliczaniu udziału przypadającego na każdego właściciela – nie uwzględniała udziałów w lokalach garażowych wielostanowiskowych.

Za podjęciem uchwały nr (...) głosowało 59,10%, za podjęciem uchwały nr (...) głosowało 59,55%, za podjęciem uchwały (...) głosowało 50,04%, za podjęciem uchwały (...) głosowało 58,29% oraz za podjęciem uchwały (...) głosowało 50,19%.

Na podstawie podjętej uchwały nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. zawiadomiła właścicieli lokali o wysokości stawek obowiązujących od dnia 1 listopada 2014 r. Członkowie wspólnoty zostali obciążeni poszczególnymi opłatami zgodnie ze swoim udziałem w nieruchomości wspólnej, za wyjątkiem zaliczek na media, tj. podgrzanie wody, ścieki i zimna woda, które ustalono według jednostki odpowiadającej  $m^{(3)}$  przy uwzględnieniu faktycznego zużycia przez poszczególnych członków wspólnoty, opłat za ochronę, które przypadały kwotowo na lokal oraz za wywóz nieczystości, które określono na podstawie liczby osób zamieszkujących w lokalu.

**Dowód:** zawiadomienie z 14.10.2014 r. k.24 – 25, k.458 – 459; zawiadomienie o wysokości zaliczek k.26; odpisy KW właścicieli lokali k.408 – 436, k.912 – 918, k. 983 – 1058; dowody nadania k. 464 – 466; protokół komisji skrutacyjnej k.474; karty do głosowania k.475 – 828; lista głosowania k. 863 – 876; pełnomocnictwa k. 925 – 928; płyta CD k.929; oświadczenie k. 981; odpis aktu małżeństwa k. 982.

Pozwana nie dysponuje dokumentacją, tj. kartami do głosowania oraz listą osób uprawnionych do oddania głosu za uchwałą nr (...) z dnia 11 czerwca 2007 r. w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Pismem z dnia 14 lipca 2015 r. wspólnota mieszkaniowa zwróciła się do spółki (...) sp. z o.o., która do 31 stycznia 2013 r. pełniła funkcję administratora osiedla (...), o przekazanie powyższych dokumentów. W dniu 22 grudnia 2015 r. (...) sp. z o.o. poinformowała, że dokumentacja dotycząca pozwanej (w tym uchwały nr (...) z załącznikami) z chwilą zakończenia umowy została wydana nowemu administratorowi (...) sp. z o.o., co wynika z treści protokołu zdawczo – odbiorczego.

**Dowód:** pismo z 14.07.2015 r. – k.889 – 891; pismo z 22.12.2015 r. – k.931 – 934.

***Dokonując powyższych ustaleń i mając je na uwadze Sąd zważył, co następuje:***

W rozpoznawanej sprawie – poza merytorycznymi zarzutami, co do treści zaskarżonych uchwał – sporne było również to, czy zaskarżone uchwały zostały podjęte, tj. czy uzyskały bezwzględną większość głosów właścicieli lokali według przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej, w szczególności ustalenia wymagało, czy współwłaścicielom nieruchomości garażowej przyznano prawa do samodzielnego wykonywania prawa głosu przy obliczeniu udziału, jaki

im przysługuje w tej nieruchomości (tj., czy osoby te w ogóle oddały głosy, a jeśli tak czy zostały one uwzględnione), czy podczas głosowania przez małżonków pozostających w ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej wymagane było oddanie głosu przez każdego z nich, a także – czy udział właścicieli w nieruchomości wspólnej mógł być inny niż wskazuje na to pozwana. Powód podniósł przy tym zarzuty odnoszące się do niezgodności treści projektów uchwał nr (...) i (...) z ostatecznie przyjętymi ich wersjami oraz wprowadzania członków wspólnoty w błąd przez poinformowanie ich zawiadomieniem z dnia 9 kwietnia 2014 r. o tym, że uchwały nr (...) i (...) zostały już podjęte.

Okolicznościami spornymi istotnymi dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostawało także to, czy zaskarżone uchwały były niezgodne z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo czy naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały interes właściciela lokalu. Powód twierdził, że uchwała nr (...) w zakresie swojego załącznika nie precyzuje, w jaki sposób należy dokonać rozliczeń dla poszczególnych lokali, nie zawiera informacji o niedoborach finansowych, nie uwzględnia konieczności zwrotu nadwyżek, nieprawidłowo wskazane zostały w niej kwoty np. energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, a w pozycji „pozostałe koszty” wyszczególniono wydatki będące kosztami zarządu nieruchomością wspólną. Zdaniem powoda nie można było udzielić absolutorium zarządowi wspólnoty, skoro sprawozdanie finansowe jest wadliwe. W ocenie powoda – z uwagi na nieistnienie uchwały nr (...) – w pozwanej wspólnotcie nie ma zarządu, a tym samym wadliwe było podejmowanie uchwały nr (...). Uchwała nr (...) narusza zaś uprawnienia zarządu (o ile on istnieje), a także niezgodnie ze stanem faktycznym zawiera harmonogram remontów, mimo, że w pozwanej wspólnotcie nie ma funduszu remontowego. Powód nie zgodził się przy tym z zaproponowanymi wydatkami wymienionymi w planie gospodarczym załączonym do uchwały nr (...).

Zajęcie stanowiska w powyższych kwestiach pozwoliło Sądowi ocenić, czy uchwały nr (...) z 11 czerwca (...), (...), (...), (...) i (...) podjęte przez pozwaną wspólnotę w ogóle istnieją, a w przypadku odpowiedzi twierdzącej należało zbadać, czy są podstawy do ich uchylenia lub stwierdzenia nieważności – zgodnie z żądaniem powoda.

Sąd przyznał moc dowodową, co do zasady wszystkim dowodom z dokumentów zgromadzonym w niniejszej sprawie, uznając, że stanowią one pełnowartościowy materiał dowodowy. Autentyczność i wiarygodność tych dokumentów nie była bowiem przez strony kwestionowana. Strony dokonały jedynie ich odmiennej oceny, w zależności od podnoszonych twierdzeń i zarzutów. Takie stanowisko stron procesu, w ocenie Sądu, nie miało jednak wpływu na autentyczność i wiarygodność tych dowodów z dokumentów.

Sąd pominął przy tym dowody z dokumentów znajdujących się na kartach: k. 41 – 81 (złożone przez powoda w związku z jego wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych), k. 832 – 834 i k. 840 – 847 (sporządzona przez powoda lista osób uprawnionych do głosowania oraz własne obliczenia głosów), k. 1066 (kopia wyroku wydanego w sprawie I C 1012/12), k. 1067 (zawiadomienie o uchwałach podjętych w 2013 r.). Dokumenty te nie miały bowiem wpływu na wynik procesu.

Jednocześnie Sąd uznał, że wszelkie okoliczności sporne w niniejszej sprawie zostały dostatecznie wyjaśnione, a materiał dowodowy był wystarczający dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Z uwagi na powyższe Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z dokumentów wskazanych w piśmie z dnia 26 maja 2015 r. w zakresie pkt 11 – 20. Powód nie wyjaśnił, na jakie okoliczności dowody te miałyby być przeprowadzone. Mając jednak na uwadze, że w znacznym zakresie dotyczyły one innych postępowań toczących się między stronami, których przedmiotem było badanie zupełnie innych uchwał, Sąd uznał, że są one zbędne w niniejszym procesie. Ponadto nie sposób byłoby uznać, że takie dokumenty, jak „spis kosztów z załącznikami”, czy też „karty do głosowania nad uchwałami z roku 2010” były istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd oddalił również wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka A. D.. Świadek ten miał bowiem zeznawać na okoliczność daty sporządzenia protokołu i wskazania przyczyn, dla których nie podpisał tego dokumentu, co pozostawało jednak nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Ponadto Sąd oddalił wnioski powoda o dopuszczenie dowodów z pozostałych zawnioskowanych świadków, biegłego sądowego i stron procesu, gdyż ich przeprowadzenie nie przyczyniłoby się do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a w szczególności nie wpłynęłoby na wynik zapadłego rozstrzygnięcia.

Na podstawie poczynionych ustaleń faktycznych i po rozważeniu stanowisk obu stron Sąd uznał, że powództwo M. W. zasługuje na uwzględnienie w części.

Mając na względzie to, że powód żądał kolejno ustalenia nieistnienia, a ewentualnie – stwierdzenia nieważności lub uchylecia uchwał, należało określić, które z roszczeń najlepiej realizuje jego prawo podmiotowe. Dopiero, po ustaleniu, że uchwały zostały ważnie podjęte i istnieją należało badać ich treść i skutki, jakie wywołują, tj. czy naruszają przepisy prawa, umowy, zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną bądź interesy skarżącego.

Za bezzasadne należało uznać twierdzenia pozwanej, co do braku po stronie powoda interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia uchwał. Argumentacja wspólnoty jest o tyle chybiona, że pojęcie interesu prawnego - w rozumieniu art. 189 k.p.c. – traktowane jest jako szczególny rodzaj klauzuli generalnej, będącej elementem konstrukcji powództwa wniesionego na podstawie tego przepisu, a nie innego. Uprawnienie członka wspólnoty do żądania uchylecia uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. przesądza o jego oczywistym interesie prawnym do wniesienia powództwa ustalającego (art. 189 k.p.c.), mającego taki sam cel unicestwienia uchwały sprzecznej z prawem (art. 58 k.c.) bądź nieistniejącej.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego (wyr. z 30 września 2015 r. I CSK 773/14) przy badaniu istnienia interesu prawnego członków wspólnoty do wniesienia powództwa o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. nie mają znaczenia zasady współżycia społecznego, czy też interes prawny wspólnoty lub interes publiczny w utrzymaniu w mocy uchwały. Samo wystąpienie z pozwem na podstawie art. 189 k.p.c. nie może być badane z uwzględnieniem przesłanek z art. 5 k.c., bo byłoby to sprzeczne z konstytucyjną zasadą prawa do sądu. Zasady współżycia społecznego mogą być jednak uwzględniane przy merytorycznej ocenie żądania uchylecia lub stwierdzenia nieważności uchwały istniejącej, natomiast nie mogą służyć ocenie zgodności z nimi samego wniesienia powództwa o ustalenie, że uchwała nie istnieje.

Uchwała nieistniejąca, którym to terminem posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo, dotyczy szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwały tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. sygn. akt I CK 336/05). Stwierdzenie nieistnienia uchwały wyklucza potrzebę analizy skutków prawnych i dalszych przesłanek, które mogą prowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały, bądź też jej uchylecia w oparciu o art. 25 u.w.l. Innymi słowy ustalenie przez Sąd nieistnienia uchwały wyklucza potrzebę czynienia dalszych ustaleń faktycznych i rozważań prawnych, gdyż uchwały nieistniejącej nie można uchylić lub stwierdzić jej nieważności.

Zgodnie z dyspozycją art. 6 u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową, wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. W myśl art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Stosownie do art. 23 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Z kolei ust. 2 stanowi, że 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.

Jak zostało ustalone zaskarżone uchwały nr (...), (...), (...), (...) i (...) były poddane pod głosowanie w trybie mieszanym, tj. na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Nie było sporne, że do ważności uchwały konieczne jest uzyskanie większości głosów właścicieli lokali, liczonej według wielkości udziałów. Zgodnie z tą zasadą każdy



właściciel ma tyle głosów, ile wynosi jego udział w nieruchomości wspólnej, a większość udziałów to ponad 50% udziałów wszystkich właścicieli lokali. Istota problemu sprowadzała się zatem do ustalenia, czy za przyjęciem uchwały głosowała większość właścicieli lokali rozumiana w powyższy sposób.

W ocenie Sądu sposób obliczenia głosów wskazany przez pozwaną Wspólnotę był prawidłowy. Z przedstawionych list do głosowania oraz zestawienia poszczególnych lokali z numerami ksiąg wieczystych i powierzchnią użytkową lokali niewątpliwie wynikało, że pozwana – przy obliczaniu udziału przypadającego na każdego właściciela – nie uwzględniała wyodrębnionych udziałów w lokalu garażowym. W konsekwencji powyższego materiału dowodowy pozwolił na ustalenie, że za podjęciem zaskarżonych uchwał (biorąc pod uwagę wyłącznie głosy oddane z lokali mieszkalnych) głosowało ponad 50% osób uprawnionych, co oznacza, że uchwały nr (...), (...), (...), (...) i (...) uzyskały wymaganą większość i zostały skutecznie podjęte.

Odnosząc się do zarzutu powoda, co do naruszenia art. 199 k.c. Sąd zważył, że współwłasność nieruchomości lokalowej jest współwłasnością w częściach ułamkowych albo współwłasnością łączną (art. 196 § 1 k.c.). W przypadku, gdy nie ma możliwości rachunkowego określenia wysokości udziałów poszczególnych współwłaścicieli lokalu w nieruchomości wspólnej, przy podejmowaniu uchwał właściciele lokali dysponują jednym, wspólnym głosem. Udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, zatem w odniesieniu do czynności przekraczających zwykły zarząd powinni oni zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały. Jeżeli zaś nieruchomość lokalowa jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych to każdemu ze współwłaścicieli przysługuje oznaczony ułamkiem udział we współwłasności nieruchomości. W takim wypadku możliwe jest rachunkowe ustalenie wielkości udziałów poszczególnych współwłaścicieli lokalu w nieruchomości wspólnej przez pomnożenie ułamka wyrażającego udział danego współwłaściciela w nieruchomości lokalowej z ułamkiem wyznaczającym wysokość udziału w nieruchomości wspólnej. W ramach jednego z elementarnych stosunków prawnych, który łączy współwłaścicieli, występuje obowiązek współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną, a zatem przy podejmowaniu decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności dotyczących rzeczy wspólnej. W przypadku współwłasności nieruchomości lokalowej obowiązkiem, o którym mowa wyżej, objęte jest również wzajemne uzgadnianie przez współwłaścicieli lokalu sposobu wykonania wobec osób trzecich uprawnienia do głosowania wynikającego z udziału w nieruchomości wspólnej nad uchwałami właścicieli lokali. Pozwana podnosiła, że stosując wykładnię celowościową art. 1a u.w.l. należałoby przyjąć, że współwłaściciele nieruchomości garażowej mogą wyrażać swoją wolę bez konieczności uzyskania jednomyślności. Obecnie obowiązujący art. 23 ust. 2b wprowadza jednak zasadę, że jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Istotą takiego rozwiązania jest zachowanie zasady, wedle której z jednym lokalem wiąże się tylko jeden głos na zebraniu bez względu na jego stan prawny, tj. niezależnie od tego, czy jest przedmiotem współwłasności, czy też nie.

Powyższe rozważania nie mają jednak zastosowania do lokali objętych wspólnością majątkową małżeńską, gdzie głos został oddany tylko przez jednego z małżonków pozostających w ustroju ustawowej wspólności majątkowej. Nie ma przy tym racji powód, że w takich sytuacjach wymagane jest uzgodnienie wspólnego stanowiska i oddanie głosu przez obu małżonków. W ocenie tut. Sądu tego rodzaju czynność prawna (tj. głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami) stanowiła zarząd majątkiem wspólnym, niewymagający zgody współmałżonka. Przepis art. 36 § 2 k.r.o. stanowi, że każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba, że przepisy poniższe stanowią inaczej. Zakres tego samodzielnego zarządu jest szeroki, nie obejmuje jedynie czynności wskazanych enumeratywnie w art. 37 § 1 k.r.o., do dokonania których konieczna jest zgoda małżonka, a które polegają na: 1) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków; 2) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal; 3) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia i wydzierżawienia gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa; 4) darowizny z majątku wspólnego, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych.

Do czynności powyższych nie należy głosowanie nad uchwałą wspólnoty mieszkaniowej, której przedmiotem jest przyjęcie sprawozdania finansowego, udzielenie zarządowi absolutorium, ustalenie wysokości opłat, czy też wybór członków zarządu. Głosy oddane za podjęciem zaskarżonych uchwały przez jednego z małżonków, będących współwłaścicielami lokali wchodzących w skład pozwanej wspólnoty, były zatem głosami ważnymi i należało je uwzględnić przy obliczaniu końcowego wyniku, co zasadnie uczyniła pozwana Wspólnota.

Za nieuzasadnione uznać należało również wątpliwości powoda, co do daty oddania głosów przez poszczególnych właścicieli lokali. Nie sposób bowiem uznać, aby umieszczenie daty za podpisem, obok niego lub przed nim (a nawet zupełny jej brak) prowadziło do nieważności takiego głosu, skoro złożono podpis wyrażający wyraźną wolę osoby głosującej. Bezprzedmiotowy był także zarzut braku podpisu członka komisji skrutacyjnej przy zatwierdzeniu protokołu. Protokół ten został bowiem opatrzony podpisem dwóch członków zarządu. Bez znaczenia pozostawała okoliczność, że właściciel lokalu nr (...) przy ul. (...) oddał swój głos na karcie, na której błędnie wskazano datę przyjęcia sprawozdania finansowego. Była to bowiem oczywista omyłka pisarska ze strony pozwanej, niewpływająca na ważność oddanego głosu.

W konsekwencji powyższych rozważań uznać należało, że właściciele lokali mieszkalnych, których łączny udział w nieruchomości wspólnej wynosił ponad (...) wyrazili stanowisko w przedmiocie głosowania nad zaskarżonymi uchwałami nr (...), (...), (...), (...) i (...). Oznacza to, że uchwały te zostały podjęte i są uchwałami istniejącymi, wobec czego powód może domagać się ich uchylenia na podstawie art. 25 u.w.l. Przepis ten stanowi, że 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.

Rozpoznając niniejszą sprawę w ww. zakresie w pierwszej kolejności należy stwierdzić, że pozew obejmujący zaskarżenie uchwał nr (...), (...), (...), (...) i (...) został wniesiony w terminie ustawowym, zgodnie z art. 25 ust. 1a u.w.l. Powód otrzymał informację o podjęciu powyższych uchwał w dniu 31 października 2014 r., zaś powództwo zostało przez niego wniesione w dniu 27 listopada 2014 r., a zatem z ustawowego terminu.

Niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2003, s. 759). Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Nie może być przyczyną uchylenia uchwały okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi bądź może ponieść większe koszty niż dotychczas, trzeba jeszcze wykazać, że ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty (wyr. SA w Warszawie z 21 listopada 2013 r., VI ACa 611/13, LEX nr 1439324).

Interes ekonomiczny ogółu właścicieli lokali, a nie realizacja abstrakcyjnych praw członka wspólnoty, określa w każdym indywidualnym przypadku charakter sprawy o uchylenie, ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały o wykluczeniu, jako sprawy o prawa majątkowe (post. SN z dnia 5 października 2006 r., IV CZ 74/06, LEX nr 607280, post. SN z dnia 16 stycznia 2009 r., III CZ 43/08, LEX nr 523657). Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8.07.2004 r., IV CK 543/03).

Zaskarżanie do Sądu uchwały właścicieli lokali w oparciu o art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona którakolwiek z określonych w tym przepisie przesłanek: 1) uchwała nie jest zgodna z prawem, 2) uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali, 3) uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, 4) uchwała w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu, który składa pozew.

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela poglądy orzecznictwa, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania ustawy o własności lokali mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności. Takie rozumienie wymogów formalnych wprowadzałoby także istotne utrudnienie funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody. Z tego punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą.

Przechodząc do analizy zaskarżonych przez powoda uchwał Sąd uznał za chybione twierdzenie, że treść zawiadomienia z 9 kwietnia 2014 r. mogła wywołać u członków wspólnoty wrażenie, że jakiegokolwiek uchwały zostały już podjęte. W piśmie kierowanym do właścicieli lokali pozwana poinformowała ich bowiem o ostatecznie zatwierdzonych projektach uchwał i zwróciła się o podjęcie przez nich aktywności przez udział w głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów. Do zawiadomienia załączono również kartę do głosowania. Trudno zatem uznać, aby osoby wypełniające te karty nie były świadome, że dopiero głosują za określonymi uchwałami. Ponadto zarząd wspólnoty w piśmie z dnia 9 kwietnia 2014 r. poinformował adresatów, że wprowadzono zmiany do uchwał nr (...) i (...) r., załączając jednocześnie treść zmodyfikowanych projektów. Powyższe pozwala stwierdzić, że intencją pozwanej było wyłącznie zasygnalizowanie członkom wspólnoty, że oddając swój głos za uchwałami nr (...) i (...) głosują de facto za pierwotną treścią tych projektów, zaś w przypadku uchwał nr (...) i (...) r. – za nowym projektem. Takie zachowanie pozwanej było zatem nie tylko racjonalne, ale i uzasadnione okolicznościami, gdyż adresaci zostali zawiadomieni o zaistniałych zmianach. Intencją zatem pozwanej było to, aby adresaci zostali zawiadomieni o tych zmianach i aby świadomie podjęli decyzje w jaki sposób głosować, a nie oddali głos automatycznie niejako bez świadomości ww. zmian.

Okoliczności wskazywane przez powoda odnośnie uchwały nr (...) nie stanowią o uchybieniach, o których mowa w art. 25 u.w.l. Zgodnie z treścią art. 29 u.w.l. pozwana obowiązana jest prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej ewidencję pozaskiegową kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej, jednakże nie jest zobowiązana do prowadzenia ksiąg rachunkowych. W świetle ustawy o własności lokali nie ma podstaw do nakładania na wszystkie wspólnoty mieszkaniowe takich samych obowiązków w zakresie rachunkowości i sprawozdawczości statystycznej jak na podmioty gospodarcze (przedsiębiorców), skoro wspólnoty nie prowadzą działalności gospodarczej, są zwolnione z opodatkowania podatkiem dochodowym, a ich rachunki służą wywiązaniu się z obowiązku pokrywania kosztów utrzymania tej części nieruchomości, która stanowi współwłasność właścicieli lokali.

Art. 20 u.w.l. nakłada na zarząd wspólnot (lub zarządcę powołanego w trybie art. 18 u.w.l.) obowiązek zgodnego prawem prowadzenia rachunkowości wspólnoty, zobowiązując zarząd do prowadzenia pozaskiegowej ewidencji finansowej kosztów, zaliczek uiszczanych przez właścicieli na ich pokrycie oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Rozliczenia takie przedstawiane są najczęściej podczas sporządzania sprawozdania z zarządu za dany rok. Częścią składową takiego sprawozdania jest bowiem sprawozdanie finansowe wspólnoty, które zawiera koszty poniesione przez wspólnotę jako całość, a nie koszty ponoszone przez członków wspólnoty jako właścicieli odrębnych lokali. Sprawozdanie z zarządu nieruchomością musi zatem odzwierciedlać stan faktyczny, jaki wytworzył się na skutek dokonania określonych rozliczeń. W szczególności sprawozdanie finansowe za dany rok obrachunkowy to informacja na temat tego, ile środków finansowych w danym roku wpłynęło na rachunek wspólnoty, ile środków wydatkowano, ile środków zostało do dyspozycji wspólnoty. Sprawozdanie nie nakłada na wspólnotę, ani na poszczególnych jej członków, żadnych obowiązków. Tworzone jest w oparciu o system zaliczkowo – rozliczeniowy, a zatem na podstawie faktycznie poniesionych kosztów, które następnie służą do ustalania wysokości zaliczek na kolejny rok. Poniesione koszty oraz wpływy z tych zaliczek są zaś bilansowane na koniec roku kalendarzowego i uwzględniane w sprawozdaniu rocznym. Planowane koszty roczne wspólnota dzieli na miesiące, a następnie na udziały w nieruchomości wspólnej. Media za części wspólne rozliczane są natomiast w kosztach stałych polegających na naliczeniu opłat abonamentowych. Opłaty te rozliczane są do wysokości faktycznego zużycia mediów.

W niniejszej sprawie sprawozdanie finansowe pozwanej sporządzone zostało we właściwej formie, tj. zgodnie z zasadami i wzorem przyjętym przez wspólnotę. Ponadto podpisane zostało przez osoby upoważnione do jego sporządzenia. Sprawozdanie zawiera wyłącznie informacje o rozliczeniach z konkretnego okresu i nie musi obejmować lat poprzednich. Nie ma także obowiązku umieszczania w nim sposobu rozliczenia ewentualnych nadwyżek, skoro taka procedura może zostać przeprowadzona odrębną uchwałą. W uchwale nr (...) pozwana wskazała, że niedobór środków finansowych zostanie rozłożony proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Takie postanowienie w żadnym przypadku nie narusza interesów członków wspólnoty, a ma na celu wyłącznie zachowanie równowagi finansowej pozwanej Wspólnoty.

W zaskarżonym przez powoda sprawozdaniu przedstawiono zestawienie przychodów, w tym kosztów utrzymania części wspólnej i mediów, różnicę między przychodami i kosztami, wpłaty na konto funduszu remontowego oraz należności, zobowiązania, stan konta i nadpłaty z rozliczenia kosztów. W pozycji III, tj. w rozliczeniu mediów, wskazano ogólną wysokość wpłat zaliczek przez właścicieli lokali i zapłacone przez wspólnotę koszty oraz różnicę między tymi pozycjami. Sprawozdanie przedstawia również koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, zatwierdzone w planie gospodarczym na rok 2014 i koszty faktycznie poniesione przez wspólnotę w 2013 r. Poszczególne zarzuty powoda odnoszą się przede wszystkim do stwierdzenia „należy to dokładnie wyjaśnić”, poddaje on również w wątpliwość określone pozycje nie wskazując przy tym konkretnych zarzutów (np. nie uzasadnia tego, że dany wydatek powinien być niższy lub wyższy). Za takie z pewnością nie można uznać stwierdzenia, że „komórki nie generują żadnych kosztów”, czy też „praktycznie niemożliwe jest, aby koszty zaplanowane dokładnie odpowiadały faktycznemu zużyciu”. Wątpliwości co najwyżej mogły wzbudzać „pozostałe koszty” wymienione w pkt I.12 sprawozdania. Pozwana złożyła jednak do akt wypis z kartoteki nieruchomości, z której wynika, że na dzień 31 grudnia 2013 r., przed przedsiębiorstwem dodatkowych przychodów i podatków, poniosła określone wydatki w wysokości 30.752,95 zł. Powód zakwestionował niektóre z nich podnosząc, że mieszczą się one w zakresie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Powód pominął jednak to, że pozycja „pozostałe koszty” została umieszczona w sprawozdaniu w kategorii utrzymania nieruchomości wspólnej. Wskazywane zaś przez niego poszczególne wydatki (np. obsługa prawna, zakup piasku lub kory sosnowej) nie były zdublowane z innymi pozycjami sprawozdania. Powód także zarzucał brak sprecyzowania pojęcia „odsetki” i „regulamin”. Z dowodów z dokumentów przedstawionych przez pozwaną wynika, że wydatki te wiązały się z koniecznością poniesienia kosztów na świadczenia uboczne w zakresie zobowiązań wspólnoty oraz takie, które wynikały z incydentalnej potrzeby zmiany regulaminu. Zdaniem Sądu nie budzą one wątpliwości pod względem racjonalności ich wydatkowania, stąd zarzuty powoda w tym zakresie jako niezasadne, zostały oddalone.

Uchwała nr (...) nie narusza zatem zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną, czy też interesów członków wspólnoty. Nie było również podstaw do stwierdzenia, że uchwała nr (...) jest sprzeczna z prawem lub interesem powoda, a tym samym – że z uwagi na rzekomą wadliwość uchwały nr (...) powinna być „automatycznie uchylona”. Powód nie dowiódł także temu, aby w pozwanej Wspólnocie nie istniał zarząd. Swoje twierdzenie opierał bowiem na zarzutach dotyczących uchwały nr (...) z 2007 r., które – jak wynika z dalszej części uzasadnienia – były chybione. Podniósł jednak okoliczność braku przedstawienia przez zarząd sprawozdania z działalności zarządu.

Podkreślenia wymaga, że przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez inne podmioty gospodarcze (przedsiębiorców). Nie ma w związku z tym przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione np. tylko ustnie przez jednego z członków zarządu czy też osobę przez zarząd do tego upoważnioną. Decyzja w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium powinna jednak zostać podjęta dopiero po przedstawieniu członkom wspólnoty sprawozdania.

Na dorocznym zebraniu wspólnoty powinny zapadać najważniejsze uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej, w szczególności powinna być podjęta uchwała w sprawie przedłożonego przez zarząd sprawozdania finansowego za ubiegły rok sprawozdawczy. Są to uchwały w najważniejszych sprawach wspólnoty mieszkaniowej. Jest to także podstawowa forma kontroli zarządu przez właścicieli, realizująca w praktyce ich prawa zagwarantowane przez art. 27 i art. 29 ust. 3 u.w.l. Zebranie to ma charakter sprawozdawczy i jednocześnie ocenny, a jego przedmiotem powinno

być m.in. przedstawienie sprawozdania zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Odwołać się tu należy do stanowiska Sądu Najwyższego zaprezentowanego w uzasadnieniu uchwały z dnia 9 grudnia 2005r. (III CZP 111/05, OSNC 2006/11/183), wedle którego zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l., zarządca, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną, obowiązany jest składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 3 oraz art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3 u.w.l., zarządca ma obowiązek zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku, a przedmiotem tego zebrania powinna być ocena pracy zarządcy oraz sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Ustawa nie daje żadnych wskazówek, co do formy i treści sprawozdania. Uznaje się, że powinno się ono składać z co najmniej dwóch części: pierwsza opisowa zawierająca opis działań podejmowanych przez zarząd, a druga finansowa – analizę wykonania planu gospodarczego. Obowiązek przedstawienia przez zarząd sprawozdania spełnia bardzo ważną rolę, gdyż umożliwia właścicielom lokali kontrolę nad działalnością zarządu i stanowi podstawę udzielenia mu absolutorium (art. 29 ust. 2 i 3 u.w.l.). Należy wskazać, że procedowanie nad uchwałą nr (...) odbyło się w trybie mieszanym, z czego jej projekt został przedstawiony członkom wspólnoty podczas zebrania, które odbyło się w dniu 7 kwietnia 2014 r. Proponowane uchwały, w tym uchwała w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz udzielenia absolutorium zarządowi, zostały wówczas omówione i poddane głosowaniu. Uzasadniony jest zatem pogląd, że skoro właściciele lokali wyrazili swoją wolę, co do udzielenia zarządowi absolutorium zarówno w czasie dorocznego spotkania, jak i w drodze wypełniania kart, to mieli świadomość co do podejmowanych przez zarząd czynności i akceptowali te działania. Powód nawet nie wskazał, aby był obecny podczas zebrania w dniu 7 kwietnia 2014 r., jak również tego, aby w czasie tego zebrania zarząd pominął kwestię omówienia swoich prac. Jego zarzuty ograniczyły się wyłącznie do lakonicznego przypuszczenia, że brak jest takiego sprawozdania. Pomimo kwestionowania tej okoliczności, powód przede wszystkim starał się jednak dowieść, że pozwana Wspólnota nie posiadała zarządu, a zatem nie było podstaw do udzielenia absolutorium, a ponadto – na dzień głosowania nad uchwałą (...) nie istniał dwuosobowy zarząd w składzie A. U. i A. K.. Powód nie oparł się przy tym na zarzutach merytorycznych odnośnie do treści zaskarżonej uchwały nr (...), a jedynie powołał się na uchybienia formalne („przemycenie w uchwale pozostałych członków poza Z. D. (2)”, co „wprowadziło w błąd osoby głosujące”). Z okoliczności rozpoznawanej sprawy wynika, że A. U. i A. K. są członkami zarządu pozwanej od 11 czerwca 2007 r. zgodnie z uchwałą nr (...), która na dzień głosowania nad uchwałą nr (...) funkcjonowała w obrocie prawnym. Do 2014 r. trzecim członkiem zarządu pozostawał K. K. (1). W sierpniu 2014 r. pozwana poinformowała właścicieli lokali o jego odejściu i konieczności wyboru nowego członka zarządu. Następnie we wrześniu 2014 r. zawiadomiła właścicieli lokali o projekcie uchwały nr (...). Trudno tym samym przyjąć, że członkowie wspólnoty pozostawali w jakimkolwiek błędnym przekonaniu wypełniając karty do głosowania. Przeciwnie, mieli świadomość, że wybierają trzeciego członka zarządu, a wskazanie w treści uchwały wszystkich członków, jako „nowy skład” nie jest takim uchybieniem, które uzasadniałoby uchylenie tej uchwały bądź stwierdzenie jej nieważności, czego domagał się powód. Podobnie taką podstawą nie będzie zarzucana przez powoda niezgodność treści uchwały nr (...) poddanej pod głosowanie z treścią projektu. W treści uchwały nr (...), złożonej przez pozwaną do akt, znalazło się stwierdzenie: „Niedobór przychodów nad kosztami w kwocie -8369,01 zł właściciele lokali w nieruchomości wspólnej pokryją proporcjonalnie do udziałów w roku obrachunkowym 2014 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.” (§ 1), którego nie zawierała wersja uchwały przedstawiona członkom wspólnoty. Wyrażenie to zostało omyłkowo skopiowane z treści uchwały nr (...). Usunięto także zbędny § 3, zgodnie z którym „Wynik głosowania stanowi załącznik nr 1 – karta do głosowania do niniejszej uchwały”. Takie modyfikacje i sprostowania nie wpływają jednak na istotną część uchwały, jaką jest wybór członków zarządu, a zatem nie mogły uzasadniać jej uchylenia.

Powód ponadto podniósł szereg zarzutów dotyczących planu gospodarczego załączonego do uchwały nr (...), m.in. obciążenie właścicieli lokali obowiązkiem wnoszenia zaliczek według zawyżonego udziału, czy też nieuzasadnione naliczanie opłat ryczałtowych za miejsca garażowe. Powód zakwestionował pozycje wymienione w planie gospodarczym, tj. koszty postępowań sądowych, wynagrodzenie zarządu, wartość energii elektrycznej części wspólnych, centralne ogrzewanie, ochrona lokali i garażu, zimna woda, ścieki, podgrzanie wody, wywóz nieczystości, opłata za korzystanie z części wspólnej.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zgodnie z treścią art. 15 u.w.l. na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Zaliczki te nie mogą być ustalane w oderwaniu od treści art. 12 ustawy, który w ustępie drugim wskazuje, 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. Z planu gospodarczego, stanowiącego załącznik do uchwały nr (...) (nawet jeżeli nazwano go jako „projekt”) – wbrew twierdzeniom powoda – nie wynika, aby właściciele lokali obciążeni zostali obowiązkiem wnoszenia zaliczek według zawyżonego udziału. Wprawdzie pozwana doręczyła członkom wspólnoty błędną informację o sposobie obliczania orientacyjnych zaliczek (k.18v), lecz instrukcja ta nie stanowi treści uchwały nr (...). Na podstawie zawiadomienia pozwanej o wysokości obowiązujących opłat eksploatacyjnych można bowiem uznać, że udziały właścicieli lokali zostały prawidłowo ustalone przy obliczaniu wysokości ich zaliczek, o czym świadczy choćby treść pisma złożonego do akt przez powoda (k.26). Ponadto wbrew twierdzeniom powoda pozwana nie informowała członków o wadliwości uchwały nr (...).

Powód zakwestionował poszczególne pozycje planu gospodarczego uznając, że naruszają one interesy członków wspólnoty i zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną. Podkreślenia wymaga, że członkostwo we wspólnocie mieszkaniowej to nie tylko uprawnienia, ale i obowiązki. Z art. 12 ust. 2 u.w.l. wynika bezwzględnie obowiązująca zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów, a nie do stopnia korzystania z nieruchomości bądź poszczególnych jej części. Obowiązek ponoszenia kosztów, tj. centralne ogrzewanie dla części wspólnych wynika z przepisów prawa, a nie samego faktu bezpośredniego korzystania, czy też niekorzystania z części wspólnych nieruchomości. Ustalone zaś w planie gospodarczym koszty postępowań sądowych nie zakładają – tak jak wskazywał na to powód – przegrania licznych procesów, lecz choćby bieżącą obsługą prawną wspólnoty, w tym reprezentację jej interesów w procesach – bez względu na wynik tych spraw. Powód nie przedstawił również przekonującej argumentacji, która pozwalałaby przyjąć, że określony w planie koszt energii elektrycznej części wspólnych jest nieprawidłowo rozliczony. Zarzuty powoda oparte były wyłącznie na twierdzeniu, że koszty zużycia energii są kilkukrotnie wyższe od wartości planowanych, co jednak w żaden sposób nie dowodzi wadliwości dokonanych rozliczeń. Nie sposób również uznać, aby opłata za korzystanie z części wspólnej w wysokości 5 zł za komórkę lokatorską, nieobjętą prawem któregośkolwiek właściciela lokalu do wyłącznego jej korzystania, naruszała interes powoda. Stanowi ona bowiem de facto surogat czynszu najmu. Nie ma przy tym przepisu, który wprowadzałby zakaz wynajmowania czy udostępniania przez wspólnotę mieszkaniową powierzchni części wspólnych poszczególnym osobom. Przeciwnie, takie działanie znajduje swoje uzasadnienie w przypadku, gdy istnieje możliwość udostępnienia do wyłącznego używania terenu lub pomieszczeń na rzecz osób trzecich bądź niektórych właścicieli lokali, przy jednoczesnym pobieraniu od nich opłat i tym samym zasileniu budżetu wspólnoty. Pozwana miała przy tym prawo do ustalenia w planie gospodarczym wydatków przeznaczonych na wynagrodzenie członków zarządu. Wspólnota Mieszkaniowa (...) – jak już wskazano podczas analizy zarzutów odnoszących się do uchwały nr (...) – posiada zarząd, którego wynagrodzenie stanowi koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, co znajduje oparcie również w art. 14 pkt 5 u.w.l.

Za uzasadnione należało uznać zaproponowane w załączniku do uchwały nr (...) rozliczenia mediów takich jak zimna woda, podgrzanie wody, wywóz odpadów (pkt 5, 6, 7). W planie gospodarczym bowiem przyjęto, że wywóz nieczystości będzie odpowiadał indywidualnej stawce według zasad obowiązujących w „ustawie śmieciowej”, co znajduje odzwierciedlenie w uchwale nr (...) Rady (...) W. z dnia 12 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6616), gdzie wprowadzono zmiany do uchwały nr (...) Rady (...) W. z dnia 7 marca 2013 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz ustalenia stawki opłaty za pojemnik o określonej pojemności (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 3185 i 5867) i przyjęto, że dla nieruchomości, na której zamieszkują mieszkańcy, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielolokalowym miesięczne stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w przypadku, gdy odpady komunalne są zbierane i odbierane selektywnie, wynoszą od 10 zł dla gospodarstwa domowego jednoosobowego do 37 zł dla gospodarstwa domowego czteroosobowego lub większego. Natomiast przyjmując w załączniku nr 1 oznaczoną stawkę w zależności od ilości

metrów sześciennych (dla wody i ścieków) pozwana zastosowała indywidualny system rozliczeń, który co do zasady oparty jest na wartościach zużycia tych mediów przez właściciela lokalu w ostatnim okresie rozliczeniowym. Takie rozwiązanie nie narusza interesów członka wspólnoty, skoro ma na celu zapobieżenie powstawania na koncie jego lokalu niedopłat w związku z uiszczaniem zaliczek poniżej poziomu zużycia.

Powód podniósł, że ryczałtowa opłata za miejsce garażowe dotyczy kosztów związanych z odrębnym lokalem niemieszkalnym i ewentualne koszty (np. ochrona) powinny obciążać poszczególne miejsca parkingowe, co stanowi wyłączną kompetencję współwłaścicieli garażu. Argumentacja ta pozostawała jednak niewłaściwa, skoro wspólnota mieszkaniowa ma nie tylko prawo, ale i obowiązek ustalić koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, przy czym właściciele (współwłaściciele) lokalu garażowego także zobowiązani są partycypować w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Wydatki te nie mogą jednak obejmować elementów niebędących częściami wspólnymi.

Pomimo powyższego określone przez pozwaną zaliczki na ochronę były nieprawidłowo naliczone. Jak wynika z załącznika nr 1 pkt 3 i 4 („Media”) koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w postaci kosztów ochrony zostały podzielone nie według udziałów współwłaścicieli przysługujących im w nieruchomości wspólnej, lecz na poszczególne lokale w wysokości 32 zł i 7 zł miesięcznie za jeden lokal lub miejsce postojowe (niezależnie od przypadający na nie udział w nieruchomości wspólnej). Taki sposób ustalenia wysokości tego wydatku narusza interes tych członków wspólnoty, którzy posiadają mniejsze lokale mieszkalne (a tym samym mniejsze udziały w nieruchomości wspólnej), a mimo to ponoszą w tej samej wysokości koszty ochrony, jak w przypadku właścicieli stosunkowo większych lokali (którzy posiadają większe udziały w nieruchomości wspólnej). Nie można również wykluczyć tego, że gdyby zaliczka na koszty ochrony została obliczona zgodnie z udziałem w nieruchomości wspólnej przypadającym na dany lokal mieszkalny lub dane miejsce postojowe, to byłaby ona korzystniejsza w szczególności dla tych właścicieli, którzy posiadają mniejszy udział w nieruchomości wspólnej.

Nie ma również pewności, czy wszystkie miejsca postojowe zajmują tę samą powierzchnię i de facto udział w nieruchomości wspólnej, a tym samym – czy istniała podstawa do obciążania członków wspólnoty jednakową opłatą. Wobec powyższego uzasadnione było uchylenie uchwały nr (...) w zakresie pkt 3 i 4 załącznika nr 1 rubryka „Media (świadczenia)”.

Przechodząc do analizy ostatniej z zaskarżonych uchwał Sąd uznał, że powód – wbrew swoim twierdzeniom – nie wykazał, że w dacie głosowania nad uchwałą nr (...) fundusz remontowy nie istniał. W żadnej z toczących się dotychczas między stronami spraw sądowych nie ustalono, aby uchwała w przedmiocie utworzenia funduszu remontowego została uznana za nieistniejącą, a nawet gdyby zaszła taka okoliczność, to uchwała nr (...) mogłaby podlegać uchyleniu dopiero wówczas, gdyby takie orzeczenie było prawomocne w dniu głosowania przez właścicieli lokali nad zaskarżoną uchwałą, a nie zostałyby wcześniej podjęta w tym zakresie nowa uchwała. Natomiast w przypadku ewentualnego procesu o ustalenie nieistnienia uchwały w przedmiocie utworzenia funduszu remontowego, a przed zakończeniem takiego postępowania, członkowie wspólnoty mogliby zakładać, że fundusz ten nadal funkcjonuje i tym samym podjąć decyzję w zakresie rozdysponowania środkami znajdującymi się w jego zasobach. Środki te – nawet w przypadku nieistnienia funduszu – nadal znajdowałyby się na rachunku pozwanej Wspólnoty i trudno byłoby oczekiwać, aby pozwana wstrzymała się z ich wydatkowaniem w razie zaistnienia potrzeby przeprowadzenia niezbędnych prac naprawczych. Nawet gdyby przyjąć, że we wspólnocie nie ma utworzonego funduszu remontowego (choć z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że został on utworzony skoro w planie wydatków na 2014 r., został on uwzględniony k. 470), to nie jest równoznaczne z tym, że remonty nie mogą być wykonywane, a skoro członkowie wspólnoty mieszkaniowej upoważnieni i zobowiązani są podejmować uchwały w sprawach przekraczających zwykły zarząd, to mogą to także czynić w sprawach, które zwykłego zarządu nie przekraczają.

Uchwała nr (...) nie narusza przy tym uprawnień zarządu wspólnoty. Przypomnienia wymaga, że dla podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Z kolei czynności zwykłego zarządu zarząd podejmuje samodzielnie, co nie oznacza, że członkowie wspólnoty nie mogą w tym zakresie podjąć stosownej uchwały.

O tym, czy uchwała wspólnoty stanowi czynność zwykłego zarządu, czy przekracza zakres zwykłego zarządu decyduje przede wszystkim jej przedmiot.

W ocenie Sądu brak uchwały określającej zakres prac remontowych i zakładany ich koszt naruszałby zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. W takich sytuacjach zarząd mógłby bowiem w sposób zupełnie swobodny podejmować decyzje w przedmiocie zakresu planowanych robót oraz wydatków, jakie zostałyby przeznaczone na ten cel. Właściciele lokali nie mieliby wówczas możliwości pełnej kontroli tych wydatków. Nawet gdyby uznać, że przyjęcie planu remontów – tak jak wskazał na to powód – nie stanowi czynności przekraczających zwykły zarząd i nie wymaga podjęcia uchwały w trybie art. 22 ust. 2 u.w.l., nie wyklucza to możliwości wyrażenia przez większość właścicieli lokali takiej woli, która zostanie ujawniona w stosownej uchwale. Niewątpliwie okoliczność podjęcia przez pozwaną uchwały nr (...) nie prowadzi do jej uchylenia. Wyrażenie przez większość właścicieli lokali woli, co do upoważnienia zarządu do realizacji napraw i remontów jest zgodne z przepisami prawa i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Kwestią sporną pozostaje jednak zdefiniowanie pojęcia „remont”. Powód bowiem wywodził, że pozwana w sposób nieuprawniony równoważy prace remontowe z inwestycjami.

Remontem jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji. Konsekwentnie fundusz remontowy powinien służyć gromadzeniu w dłuższej perspektywie czasowej środków na pokrycie wydatków związanych wyłącznie z wykonaniem tego rodzaju prac (wyrok S.A. w Gdańsku z dnia 8 maja 2014r, sygn. Akt V ACa 837/13). Fundusz remontowy nie powinien zatem służyć wspólnocie mieszkaniowej do finansowania typowych przedsięwzięć inwestycyjnych „niestanowiących bieżącej konserwacji” i nie mających na celu "odtworzeniu stanu pierwotnego nieruchomości wspólnej”. Uchwała w zakresie niektórych punktów pozostaje zatem niezgodna z art. 14 u.w.l. Wydzielenie odrębnego funduszu na cele remontowe, na które właściciele uiszczają zaliczki, skutkuje tym, że środki tam zgromadzone nie mogą zostać wydatkowane na inne cele niż pokrycie wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Montaż urządzeń monitorujących pracę wind (poz. 4 – k. 20, k. 468), montaż dodatkowych kamer (poz. 8 – k. 20, poz. 14 – k. 468) i wykonanie nowego oświetlenia przy placu zabaw (poz. 7 – k. 20, poz. 13 – k. 468) nie należą do przedsięwzięć o charakterze remontowym, lecz inwestycyjnym. Jednocześnie podkreślenia wymaga, że zaakceptowana przez członków wspólnoty treść uchwały nr (...) zawiera osiem pozycji, z czego na liście nie znajduje się „plac zabaw zabawki” i „renowacja furtek”, które błędnie umieszczono w dokumencie złożonym przez pozwaną do akt (k.468). Odmienne są również kwoty obejmujące remonty klatek. Uchwała wskazana przez pozwaną, jako ostateczna – poza omyłkowo oznaczoną w § 1 nieruchomością – w istocie stanowiła pierwotny projekt, który został zmodyfikowany podczas zebrania w dniu 7 kwietnia 2014 r. Biorąc pod uwagę, że właściciele lokali wyrazili swoją wolę w zakresie przyjęcia planu remontów w brzmieniu nadanym projektem załączonym do ich zawiadomień, konieczne stało się uchylenie punktów, które wykraczały poza wyrażoną przez nich decyzję, tj. poz.10 i poz. 11. W przypadku poz. 9, pomimo niezgodności w zakresie cen podanych w kolumnie piątej na k. 20 i k. 468 (20.000 zł zamiast 23.000 zł), punkt ten nie podlegał uchyleniu. Wartości prac podanych przez wspólnotę miały bowiem charakter szacunkowy, a różnica między nimi wynikała m.in. z okoliczności wykreślenia wydatków na plac zabaw i renowację furtek. W konsekwencji powyższego Sąd uchylił uchwałę nr (...) w zakresie pkt 4, 10, 11, 13 i 14 (k. 468).

Odnosząc się do uchwały nr (...) z dnia 11 czerwca 2007 r. Sąd zważył, że mimo argumentacji wyrażonej w wyroku Sądu Najwyższego z 30 września 2015 r. w sprawie I CSK 773/14 w zakresie interesu prawnego powoda w wytoczeniu powództwa w trybie art. 189 k.p.c. – w tym konkretnym przypadku – trudno jednak nie zgodzić się z pozwaną, która wskazywała na ewentualne skutki wydania wyroku deklaratoryjnego w stosunku do uchwały nr (...). Na podstawie tej uchwały podejmowane były bowiem liczne decyzje zarządu (np. zawierane umowy, udzielane pełnomocnictwa procesowe). Ustalenie jej nieistnienia mogłoby zatem stanowić podstawę do wystąpienia ze skargą o wznowienie licznych procesów sądowych, które z uwagi na nieprawidłową reprezentację pozwanej byłyby obarczone bezwzględną nieważnością. Wprawdzie okoliczność ta nie uzasadnia braku potrzeby rozstrzygnięcia o żądaniu powoda w niniejszej sprawie, niemniej jednak pozytywne rozpoznanie tego wniosku w sposób istotny naruszyłoby zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes członków wspólnoty mieszkaniowej.



Spółka (...) J. sp. z o.o. wskazała, że uchwała nr (...) z 2007 r. z załącznikami została wydana nowemu administratorowi pozwanej Wspólnoty w 2013 r. Nie można jednak zarzucić wspólnocie mieszkaniowej celowego działania zmierzającego do uchylecia się od obowiązku złożenia dokumentów w postaci kart do głosowania nad uchwałą nr (...) z 2007 r. Pozwana podniosła, że nie posiada tej dokumentacji i nie ma możliwości jej odtworzenia, wobec czego nie sposób niejako „automatycznie” przyjąć tylko na tej podstawie, że uchwała nr (...) nie istnieje. Nie można tracić z pola widzenia tego, że dokumenty te w formie pisemnej zostały sporządzone, a tylko ewentualnie zaginęły bądź znajdują się w posiadaniu podmiotu trzeciego. Ponadto to na powodzie, jako osobie wywodzącej z czynności prawnej określony skutek prawny, spoczywał obowiązek dowodzenia swoich roszczeń i twierdzeń, a obowiązkowi temu powód nie podolał skoro nie wniósł o zwrócenie się do (...) Spółki z o.o. o ich wydanie, albo w przypadku, gdyby i ta Spółka ich nie posiadała, nie zaoferował innych dowodów np. z zeznań świadków, choćby po uzyskaniu pozytywnej wiedzy, że złożenie ww. dokumentacji nie jest możliwe z uwagi np. na jej zaginięcie. Pozwana – nawet jeżeli jej działanie nosi cechy niedbalstwa - nie powinna ponosić negatywnych konsekwencji w sytuacji, gdy nie dysponuje dokumentacją z 2007 r., tj. z odległego okresu, w którym podjęto uchwałę, której ustalenia nieistnienia domaga się powód. Powód przede wszystkim dąży do unicestwienia uchwały, która została podjęta 9 lat temu i która na obecną chwilę również nie funkcjonuje już w obrocie z uwagi na podjęcie uchwały nr (...). Działanie powoda powinno być zatem oceniane w oparciu o art. 5 k.c.

Wobec stwierdzenia, że uchwała nr (...) z 11 czerwca 2007 r. istnieje istotne było zbadanie jej pod względem merytorycznym, lecz wyłącznie w kontekście żądania stwierdzenia jej nieważności. Powództwo z art. 25 u.w.l. pozostawało bowiem bezprzedmiotowe z uwagi na upływ terminu, w jakim powód mógł domagać się uchylecia uchwały.

Z treści uchwały nr (...) nie wynika, aby w jakikolwiek sposób była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego lub ustawą bądź miała na celu obejście przepisów prawa. Uchwała nie narusza także interesów wspólnoty i nie skutkuje nieprawidłowym zarządzaniem nieruchomością wspólną. Ponadto nie można pominąć, że uchwała, której stwierdzenia nieważności domaga się powód, nie nakłada żadnych obowiązków na członków wspólnoty mieszkaniowej. Powód nie przedstawił również jakichkolwiek merytorycznych zarzutów do tej uchwały. Dochodzone przez niego roszczenie pozostaje przy tym w opozycji do zasad współżycia społecznego, nie ma bowiem na celu przywrócenia prawidłowości gospodarowania nieruchomością wspólną, czy też zapobieżeniu negatywnym skutkom dotychczasowych lub wcześniejszych działań zarządu, a wyłącznie zmierza do wyeliminowania z obrotu kolejnej zaskarżonej przez niego uchwały.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd przyjął, że podjęte przez pozwaną uchwały nr (...) z 2007 r., nr (...), nr (...) i nr (...) w żaden sposób nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, nie są też sprzeczne z prawem. Uchyleciu podlegały zaś częściowo uchwały nr (...) i (...) z uwagi na poczynione wyżej rozważania.

O kosztach sądowych Sąd orzekł w oparciu art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. oraz w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 490). Uwzględniając to, że każda ze stron postępowania poniosła związane ze sprawą koszty (w przypadku pozwanej – wynagrodzenie pełnomocnika procesowego oraz opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa – 197 zł; w przypadku powoda – opłata od pozwu 1.200 zł, koszty opłat za wydanie pełnych odpisów ksiąg wieczystych 2 x po 60 zł oraz dalsze uzasadnione koszty: koszt dodatkowych egzemplarzy tj. 4 x 60 zł, co daje razem 360 zł, koszt kolorowego ksero 117 zł, koszty dojazdu do Sądu samochodem 2 x 30 km tj. 60 km x 8 lirów paliwa na 100 km, po 4,5 zł/litr, co daje razem 22,50 zł, koszt parkingu razem 12,50 zł i koszt biletów 4 x 4,40 = 17,60 zł, co w sumie daje kwotę 1.729,60 zł, jaką powód zobowiązany był pokryć w niniejszym procesie i była ona uzasadniona oraz celowa w zakresie realizowania jego uprawnień. Jednocześnie Sąd przyjął, że powód wygrał proces maksymalnie w 33% (uchyleciu podlegały bowiem dwie z sześciu zaskarżonych przez niego uchwał i tylko w części), to dokonując stosunkowego rozdzielenia tych kosztów należało stwierdzić, że pozwana powinna zwrócić powodowi kwotę 438,80 zł. Jednocześnie Sąd nie był zobowiązany uwzględnić w całości kosztów jakich

domagał się powód w przedstawionym spisie kosztów. Zgodnie bowiem z art. Art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu), a to oznacza, że nie zawsze wszystkie – choćby były wskazane w spisie kosztów. Muszą być to zatem koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Jednocześnie strony procesu zobowiązane są do racjonalnego zmniejszania tych kosztów, a nie ich zwiększania w tym celowego. O ile uzasadnione było zatem poniesienie przez powoda opłat za odpisy z ksiąg wieczystych po 60 zł każdy, o tyle całkowicie nieracjonalne było wykonywanie ich kolorowych kserokopii. Skoro powód uzyskał z Sądu dwa odpisy z ksiąg wieczystych, to równie dobrze mógł jednocześnie złożyć wniosek o wydanie 6 takich odpisów po 60 zł każdy, co razem dałoby 360 zł. Wówczas powód dysponowałby egzemplarzami dla siebie, pozwanej Wspólnoty i Sądu. Ponoszenie wydatku na kolorowe kserokopie, który jest dziesięć razy droższy (4 dodatkowe odpisy to 240 zł, a koszt kolorowego ich ksero to prawie 2.400 zł) było tak nieracjonalne, jak i niecelowe. W żaden sposób nie uzasadnia to uwzględnienia ww. wydatku, jaki poniósł powód w kosztach procesu, poza kosztami po 60 zł za każdy odpis z księgi wieczystej – gdyby powód zwrócił się do sądu o ich wydanie tj. 6 x 60 zł, co daje razem 360 zł. Ponadto wbrew powodowi wykonanie kolorowych kserokopii wydruku z księgi wieczystej, która w oryginale jest w kolorach szarości i czarnego także nie było uzasadnione. Nie przekonuje przy tym twierdzenie powoda, że czarnobiała kopia jest nieczytelna. Nie przesądza tego nawet załączona przez powoda taka kopia zrobiona w dwóch wariantach – od prawie skrajnej czarnej, do prawie skrajnej białej. To, że powód zrobił takie właśnie kopie świadczy tylko o tym, że albo urządzenie na którym je wykonano było niewłaściwie skalibrowane, albo uszkodzone, albo zużyte, albo o bardzo niskich parametrach, albo w końcu kopie te zostały przygotowane wyłącznie na potrzeby niniejszej sprawy. Przy prawidłowo ustawionej kopiarce odwzoruje ona tak czernią, jak i szarości i wykonane kopie będą czytelne. Jest to wiedza powszechna i dostępna dla każdego. Powód zresztą nie przedstawił zaświadczeń od przedsiębiorców zawodowo zajmujących się kopiowaniem dokumentów, które oferują swoje usługi powszechnie, z wykonanymi przez nich próbnymi czarno białymi kopiami, że nie ma możliwości wykonania czarnobiałych czytelnych kopii odpisów z ksiąg wieczystych. Załączenie zaś dwóch prawie skrajnych kserokopii o niczym nie świadczy z ww. powodów. Można bowiem kserokopiarke tak ustawić, że wykona czytelne kopie, o ile tylko jest sprawna. Powyższy wywód nie ma jednak o tyle znaczenia, że jak już wyżej wskazano powód mógł uzyskać z sądu wieczystoksięgowego 6 odpisów, każdy po 60 zł, a nie wydawać pieniądze na kolorowe ksero, gdzie w kolorze jest tylko pieczęć Sądu. Zdaniem Sądu powyższe zachowanie powoda nie uzasadnia przyznania mu kosztów za kolorowe kserokopie ponad koszty, jakie powód poniósłby, gdyby zwrócił się z wnioskiem do sądu o wydanie 6 odpisów z ksiąg wieczystych. Nadto świadczy o tym, że powód swoim zachowaniem celowo zwiększał koszty chcąc nimi obciążyć pozwaną wspólnotę. Podobnie Sąd nie uwzględnił wniosku powoda o przyznanie kosztów dojazdu do Sądu przy uwzględnieniu stawki 0,8358 zł za kilometr. Stawka ta odnosi się do podróży służbowych pracowników i rozporządzenie, które określa tą stawkę nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, czemu dał wyraz Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 29 czerwca 2016 r., wydanej w sprawie III CZP 26/16. Wskazał wówczas, że „Kosztami przejazdu do sądu pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym – jeżeli ich poniesienie było niezbędne i celowe w rozumieniu art. 98 § 1 k.p.c. – są koszty rzeczywiście poniesione.”. Pogląd ten podziela także Sąd rozpoznający niniejszą sprawę. Ma on analogiczne zastosowanie do stron procesu. Zasadnym było zatem przyznanie powodowi realnie poniesionych przez niego wydatków w tym zakresie, czyli kosztów paliwa przy średnim zużyciu 8 l na 100 km, co daje 5 litrów przy dystansie 60 km, po 4,5 zł za litr. W sumie iloczyn tych wartości to kwota 22,50 zł. Sąd uwzględnił przy tym koszty poniesione przez powoda na parkowanie w całości – łącznie 12,50 zł. Jednocześnie nieuzasadnione było przyznanie powodowi kosztów zwrotu biletu dobowego, gdyż aktualnie powód mógł skorzystać z biletu normalnego – na 75min. jazdy z możliwością przesiadek. W obie strony z miejsca zamieszkania do Sądu to 2 takie bilety – każdy po 4,40 zł. Łącznie zatem Sąd uwzględnił w ww. kosztach 4 takie bilety o łącznej wartości 17,60 zł. Nieuzasadnionym było zatem uwzględnianie w kosztach powoda biletu całodziennego – dobowego, skoro z miejsca zamieszkania powoda od Sądu istniała możliwość dojechania środkami komunikacyjnymi w 75 min tj. 1 godzinę i 15 minut. To, że powód wydatkował wyższe kwoty uzasadniało stwierdzenia, że są to koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, dlatego nie mogły zostać uwzględnione przez Sąd przy stosunkowym ich rozdzieleniu między stronami procesu przy uwzględnieniu jego wyniku.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.