

Sygn. akt I C 1053 / 11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Ewelina Szymków**

po rozpoznaniu w dniu 22.04.2013 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. L. (1)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ż.**

o uchylenie uchwał

I. uchyła uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w Ż.nr (...)(...)z dnia 02.03.2011 r.;

II. uchyła uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w Ż.nr (...)(...)z dnia 02.03.2011 r.;

III. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul (...) w Ż. na rzecz powoda B. L. (1) 197 zł kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód B. L. (1)po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa pismem z dnia 16.01.2013 r. wniósł o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w Ż.nr (...)(...)i nr (...)(...)oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

Powód podał, że zarządcą Wspólnoty był Miejski Zakład (...) w Ż.. Rozliczenie za 2010 r, które przedstawił zarządca, było nieprawidłowe. (...) przedstawił i obciążył Wspólnotę protokołem okresowym kontroli stanu technicznego budynku nie dotyczącego budynku Wspólnoty. Powierzchnia budynku jest inna, inne też jest pokrycie dachu.

Następnie powód podniósł, że nieprawidłowe jest rozliczenie za śmieci, w którym widnieje inna kwota niż wynikająca z opłat miesięcznych, tj. 624, 07 zł zamiast 521, 78 zł.

Powód wskazał też, że Wspólnota nie ma odrębnego konta funduszu remontowego i dlatego (...) wykorzystuje te środki na inne cele nie związane z remontem.

Powód podał, że przy każdej wpłacie miesięcznej wpisuje, za co płaci i w jakiej kwocie. Jednak zarządca dowolnie interpretuje jego wpłaty. Według rozliczenia za 2009 r. miał do zapłaty 93, 73 zł, a za 2010 r. kwota ta wzrosła do 167, 17 zł. Rozliczenie roczne za 2010 r. nie jest prawidłowe.

W odpowiedzi na pozew z dnia 30.05.2012 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podniosła, że pozew jest uzasadniony.

Pozwana wskazała, że do zebrania i na zebraniu członkowie Wspólnoty nie mieli przedstawionej kompletnej dokumentacji. Zebranie miało trwać ok. 30 minut bez wyjaśnienia spornych kwestii. Członkowie zostali wprowadzeni w błąd przez zarządcę i podpisali uchwałę. Powód zwrócił uwagę, że opłaty za śmieci są wyższe, niż wynikają z umowy. Zarządca nie przedstawił żadnych dokumentów potwierdzających wyższe opłaty.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali przy ul. (...)w Ż.wybrali dwuosobowy zarząd wspólnoty w osobach B. L. (2)i F. T..

/ dowód: uchwała – k. 35 /

Na podstawie umowy zlecenia z dnia 01.01.2001 r., a następnie z dnia 14.06.2011 r., uchwał nr (...)i (...) z dnia 12.05.2009 r. prowadzenie spraw Wspólnoty zostało powierzone Miejskiemu Zakładowi (...)w Ż..

/ dowód: umowy zlecenia – k. 29-31; uchwały – k. 36, k. 45 /

Powód otrzymał od zarządcy rozliczenie za 2009 r. wskazujące na:

- wywóz nieczystości:

- Wspólnota – 3 205, 39 zł,

- lokal powoda – 521, 76 zł,

- wynagrodzenie zarządcy:

- Wspólnota – 1 676, 04 zł,

- lokal powoda – 298, 08 zł,

- fundusz remontowy:

- Wspólnota – 3 983, 91 zł,

- lokal powoda – 678, 34 zł,

- eksploatacja:

- Wspólnota – 1 443, 83 zł,

- lokal powoda – 241, 64 zł,

- wpłaty powoda – 2 474 zł,

- niedopłata – 330, 53 zł,

- po rozliczeniu 93, 73 zł do zapłaty.

/ dowód: rozliczenie lokalu – k. 7 /

Od kwietnia 2010 r. miesięczne zaliczki powoda wynosiły:

- media – 157, 68 zł,

- eksploatacja – 16, 56 zł,

- fundusz remontowy – 69 zł.

/ dowód: wyliczenie – k. 8 /

Za 2010 r. powód uścił na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej:

- w dniu 18.01.2010 r. – 200 zł, w tym: woda + ścieki – 150 zł, eksploatacja – 20 zł, wynagrodzenie zarządcy – 30 zł,
- w dniu 24.02.2010 r. – 280 zł, w tym: woda + ścieki – 150 zł, eksploatacja – 30 zł, wynagrodzenie zarządcy – 50 zł, śmieci – 50 zł,
- w dniu 02.04.2010 r. – 280 zł, w tym: woda + ścieki – 150 zł, eksploatacja – 30 zł, śmieci – 50 zł,
- w dniu 19.06.2010 r. – 280 zł, w tym: woda + ścieki – 150 zł, eksploatacja – 30 zł, wynagrodzenie zarządcy – 50 zł, śmieci – 50 zł,
- w dniu 14.07.2010 r. – 300 zł, w tym: woda + ścieki – 150 zł, eksploatacja – 50 zł, wynagrodzenie zarządcy – 50 zł, śmieci – 50 zł,
- w dniu 25.09.2010 r. – 200 zł, w tym: woda + ścieki – 150 zł, fundusz remontowy – 100 zł, śmieci – 50 zł,
- w dniu 15.11.2010 r. – 350 zł, w tym: woda + ścieki – 200 zł, eksploatacja – 50 zł, śmieci – 100 zł,
- w dniu 16.01.2010 r. – 850 zł, w tym: woda + ścieki – 350 zł, eksploatacja – 50 zł, fundusz remontowy – 150 zł, śmieci – 200 zł, wynagrodzenie zarządcy – 100 zł.

/ dowód: potwierdzenia wpłat – k. 14-15 /

Powód otrzymał od zarządcy rozliczenie za 2010 r. wskazujące na:

- wywóz nieczystości:
- Wspólnota – 3 996, 07 zł,
- lokal powoda – 624, 07 zł, naliczone zaliczki – 522, 17 zł, niedopłata 101, 90 zł,
- wynagrodzenie zarządcy:
- Wspólnota – 1 676, 04 zł,
- lokal powoda – 298, 08 zł, naliczone zaliczki – 298, 08 zł,
- eksploatacja:
- Wspólnota – 1 087, 44 zł,
- lokal powoda – 185, 78 zł, naliczone zaliczki – 178, 70 zł,
- wpłaty powoda – 1 890 zł,
- niedopłata – 714, 27 zł,
- po rozliczeniu 714, 27 zł do zapłaty.

Rozliczenie nie zawierało informacji dotyczących funduszu remontowego.

/ dowód: rozliczenie lokalu – k. 9 /

Powód otrzymał od (...) rozliczenie funduszu remontowego wskazujące na:

- naliczenia miesięczne w 2010 r. – 828 zł,
- wpłaty – 150 zł,
- niedopłatę za 2010 r. – 678 zł,
- naliczenia miesięczne w 2011 r. – 828 zł,
- wpłaty – 400 zł,
- niedopłatę za 2011 r. – 428 zł.

/ dowód: pismo powoda – k. 49; rozliczenie – k. 50 /

Środki wpłacane przez współwłaścicieli nieruchomości tytułem zaliczek na poczet funduszu remontowego nie były gromadzone na wydzielonym ta ten cel rachunku Wspólnoty Mieszkaniowej, tylko na rachunku ogólnym Zakładu (...).

/ dowód: zeznania powoda B. L. (1) – k. 178; zeznania za pozwaną F. T. – k. 178 /

Powód wpłacił na poczet funduszu remontowego kwotę, która wynikała z podziału kosztów remontu.

/ dowód: zeznania powoda B. L. (1) /

W protokole przeglądu okresowej kontroli stanu technicznego budynku przy ul. (...) przeprowadzonej dnia 04.11.2010 r. zostało wskazane, że:

- stan pokrycia dachu jest zadowalający, 18 % powyginane dachówki, 16 % pokrycie z papy,
- powierzchnia użytkowa wynosi 236, 79 zł.

Protokół sporządził M. P..

/ dowód: protokół – k. 11-13 /

Dnia 16.02.2011 r. z upoważnienia Dyrektora (...) referent ds. rozliczeń N. C. sporządziła zestawienie poniesionych kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Zestawienie wskazało następujące pozycje:

- I. przeglądy, konserwacje i naprawy – fundusz remontowy: budżet 4 655, 52 zł, wykonanie 1 699, 63 zł,
- II. koszty mediów w częściach wspólnych, eksploatacja: budżet – 1 203 zł, wykonanie – 1 087, 43 zł,
- III. obsługa nieruchomości: budżet – 1 676, 04 zł, wykonanie – 1 676, 04 zł,

stan funduszu remontowego na początek roku – 179, 52 zł, przychody – 4 655, 52 zł, wydatki 1 699, 43 zł, stan na koniec roku – 3 135, 41 zł.

/ dowód: zestawienie – k. 6 /

Uchwałą nr (...) (...) podjętą na zebraniu dnia 02.03.2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ż. przyjęła roczne sprawozdanie finansowe za 2010 rok.

Za uchwałą głosowali współwłaściciele reprezentujący łącznie 82, 88 % udziałów, przeciwko powód B. L. (1) reprezentujący udział wynoszący 17, 12 %.

/ dowód: uchwała nr (...) (...) – k. 4; protokół – k. 145-146 /

Uchwałą nr (...) (...) podjętą na zebraniu dnia 02.03.2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ż. udzieliła zarządcy – Miejskiemu Zakładowi (...) w Ż. – absolutorium za 2010 rok.

Za uchwałą głosowali współwłaściciele reprezentujący łącznie 82, 88 % udziałów, przeciwko powód B. L. (1) reprezentujący udział wynoszący 17, 12 %.

/ dowód: uchwała nr (...) (...) – k. 5; protokół – k. 145-146 /

Zebranie odbyło się w siedzibie Miejskiego Zakładu (...), trwało ok. pół godziny, czekali członkowie kolejnej Wspólnoty. Sprawozdanie nie zostało rozesłane przed zebraniem. Członkowie Wspólnoty otrzymali rozliczenia dopiero na zebraniu. Zarządca pogańiał ich do podpisania uchwały.

/ dowód: zeznania powoda B. L. (1); zeznania za pozwaną F. T. /

W piśmie z dnia 21.11.2011 r. M. P. oświadczył, że sporządzając protokół z przeglądu budynku przy ul. (...) popełnił błąd źle wpisując dane. Zobowiązał się do wpłacenia na konto wspólnoty kosztów przeglądu w kwocie 350, 10 zł i ponownego przeprowadzenia przeglądu w uzgodnionym terminie do końca 2011 r.

Kwota 350, 10 zł została zwrócona na rachunek Wspólnoty w dniu 30.12.2011 r.

/ dowód: oświadczenie – k. 116; wyciąg z rachunku – k. 117 /

Kolejny przegląd został przeprowadzony dnia 07.12.2011 r. W protokole przeglądu została wskazana powierzchnia użytkowa 310, 36 m², pokrycie dachu ze wskazaniem na konieczność naprawy pęknięć papy.

Protokół sporządził M. P..

/ dowód: protokół – k. 141-142 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługuje na uwzględnienie

Powód wystąpił z żądaniem uchylecia dwóch uchwał podjętych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w dniu 02.03.2011 r., tj. uchwały nr (...) (...) o zatwierdzeniu sprawozdania zarządcy oraz uchwały nr (...) (...) o udzieleniu zarządcy absolutorium, czyli tzw. uchwał rozliczeniowych składających się na rozliczenie roku 2010 r.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) i współwłaścicielem nieruchomości wspólnej w 17, 12 %, co wynika z protokołów zebrań.

Powód dochował terminu zawitego do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały. Zgodnie z art. 25 ust. 1a uwl powództwo wytacza się w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżone uchwały zostały podjęte dnia 02.03.2011 r., zatem termin sześciotygodniowy upływał z dniem 13.04.2011 r. Powód wniósł pozew dnia 12.04.2011 r., czyli przed upływem terminu zawitego.

Tym samym powód posiada legitymację do zaskarżenia uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) (...)i (...) (...).

Należy zgodzić się z powodem, że zaskarżone uchwały powinny zostać uchylone z uwagi na brak w istocie podstaw do zatwierdzenia (zaakceptowania) nieprawidłowych w istocie czynności ówczesnego zarządcy nieruchomości.

Powód podniósł, że sprawujący zarząd Miejski Zakład (...) w Ż. w sposób nieprawidłowy wykonywał swoje działania, czego wyrazem było np. wadliwe przeprowadzenie okresowego przeglądu stanu technicznego budynku, a także wadliwe rozliczenie roczne Wspólnoty, czy też brak wyodrębnienia środków gromadzonych przez członków Wspólnoty w ramach funduszu remontowego.

Zarzut powoda dotyczący prawidłowości przeglądu okresowego został potwierdzony choćby oświadczeniem M. P., czyli osoby dokonującej przeglądu, który zresztą zwrócił kwotę 350, 01 zł otrzymaną tytułem wynagrodzenia za przeprowadzenie tego przeglądu. Przegląd okresowy wymagany przez przepisy prawa budowlanego powinien być przeprowadzony przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, jednakże obowiązek jego przeprowadzenia spoczywa w przypadku budynku wielolokalowego na jego zarządcy. Tym samym przedstawiciel administratora powinien być obecny przy czynnościach przeglądowych i nie może dopuścić do tego, aby protokół przeglądu zawierał nieprawidłowe podstawowe dane charakteryzujące budynek, takie jak jego powierzchnia użytkowa czy też materiał, z którego wykonane zostało pokrycie dachu. Zamieszczenie w protokole tak oczywiście błędnych informacji wskazuje, że administrator zignorował swoje obowiązki czy też wykonał je niestaranie, nierzetelnie, czyli nieprofesjonalnie. Dyskwalifikuje to czynności zarządcy i powoduje, że nie można uznać ich za wykonane w sposób dający podstawę do ich zatwierdzenia.

To samo należy odnieść do prawidłowości rozliczenia finansowego Wspólnoty sporządzonego przez Miejski Zakład (...) w Ż..

Powód przedstawił dokumenty w postaci tego rozliczenia, a także skierowanych do niego rozliczeń indywidualnych, a także dowody wpłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Zestawienie tychże dokumentów wskazuje na istnienie błędów w rozliczeniu powoda w zestawieniu z rozliczeniem całościowym Wspólnoty.

Za 2010 r. powód uiścił na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej łącznie 2 740 zł, z czego 250 zł na poczet funduszu remontowego, 280 zł na poczet wynagrodzenia zarządcy, 550 zł na poczet należności za wywóz śmieci.

Natomiast w rozliczeniu Wspólnoty zarządca wskazał, że wpłaty powoda wyniosły 1 890 zł (zamiast 2 490 zł), że uiścił on z tytułu wywozu śmieci 522, 17 zł minus 101, 90 zł, a ostatecznie powód posiada niedopłatę w kwocie 714, 27 zł.

Dodatkowo rozliczenie całości kosztów funkcjonowania Wspólnoty nie przekłada się na rozliczenie należności przypadających na lokal powoda. Według rozliczenia zarządcy za wywóz nieczystości Wspólnota miała ponieść koszt 3 996, 07 zł, z czego na powoda powinno przypadać 17, 12 %, czyli 684, 13 zł, naliczono zaś 624, 07 zł, na wynagrodzenie zarządcy Wspólnota miała ponieść koszt 1 676, 04 zł, z czego na powoda powinno przypadać 17, 12 %, czyli 286, 94 zł, naliczono zaś 298, 08 zł, na eksploatację Wspólnota miała ponieść koszt 1 087, 44 zł, z czego na powoda powinno przypadać 17, 12 %, czyli 186, 17 zł, naliczono zaś 185, 78 zł.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 zd. drugie uwl w stosunku do udziałów właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Zatem rozliczenie przygotowane przez administratora nie uwzględnia ani faktycznej łącznej wysokości wpłat dokonanych przez powoda ani wskazania przez niego, na poczet jakich należności zostały te wpłaty dokonane, ani nawet udziału powoda w nieruchomości wspólnej, co powoduje, że niezależnie od tego, czy błąd występuje na korzyść czy na niekorzyść powoda, rozliczenie jest wadliwe i nie może zostać zaakceptowane.

Tym samym uchwała zatwierdzająca roczne sprawozdanie finansowe oraz uchwała udzielająca zarządcy absolutorium z wykonania obowiązków (czyli uznająca, że obowiązki te zostały wykonane i wykonanie było należyte i rzetelne) naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także naruszają interesy nie tylko powoda, ale także pozostałych współwłaścicieli, którzy mają prawo oczekiwać, że profesjonalny zarządca w sposób rzetelny i zgodny ze stanem faktycznym i stanem prawnym dokona rozliczenia przychodów i rozchodów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej z uwzględnieniem faktycznie poniesionych wydatków i udziałów współwłaścicieli w tych wydatkach zgodnych z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz faktycznie dokonanych przez członków Wspólnoty wpłat.

Również wadliwe przeprowadzenie przeglądu okresowego budynku bez zachowania należytej staranności, i związane z tym narażenie Wspólnoty na szkodę wywołaną nieuzasadnionym wydatkiem, powoduje, że udzielenie absolutorium nie powinno nastąpić. Także zatem z tym zakresie zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że sprawozdanie finansowe Wspólnoty za 2010 r. nie zostało podpisane przez osobę umocowaną. Zgodnie z art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości sprawozdanie finansowe podpisuje - podając zarazem datę podpisu - osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych, i kierownik jednostki. Zatem sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej zarządzanej przez Miejski Zakład (...) w Ż. powinno zostać podpisane przez jego dyrektora oraz głównego księgowego, nie zaś przez referenta ds. rozliczeń (gdyż nie wiadomo, czy tej właśnie osobie powierzono prowadzenie ksiąg Wspólnoty).

Ta wadliwość oznacza z kolei, że uchwała zatwierdzająca to sprawozdanie może zostać uznana za sprzeczną z prawem.

Reasumując zgłoszone przez powoda B. L. (1)żądanie uchylenia obu uchwał z dnia 02.03.2011 r. mających na celu rozliczenie roku 2010, tj. uchwały nr (...) (...)i uchwały nr (...) (...), podlegać winno uwzględnieniu w całości, wobec czego sąd uchylił obie uchwały zgodnie z żądaniem pozwu.

Powodowi jako wygrywającemu sprawę przysługuje zgodnie z art. 98 kpc zwrot kosztów procesu obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 180 zł ustalone zgodnie z § 10.1 w zw. z § 5 rozporządzenia MS z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (rozporządzenie to nie określa odrębnie stawki za zastępstwo w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, zatem należy przyjąć stawkę dla sprawy o zbliżonym przedmiocie, tj. sprawy o uchylenie uchwały spółdzielni) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, co daje łącznie 197 zł. Powód nie uiścił opłaty sądowej od pozwu w wysokości 400 zł (2 x 200 zł od uchwały).

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.