

Sygnatura akt I C 640/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 07-11-2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Piotr Jarmundowicz

Protokolant: Błażej Łój

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 07-11-2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa W. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...)we W.

o uchylenie uchwał

I. umarza postępowanie co do uchwały nr (...) z dnia 15 marca 2012r. w sprawie sposobu głosowania;

II. uchyla uchwałę nr (...)z dnia 15 marca 2012r. w sprawie zatwierdzenia przedłożonego sprawozdania Zarządu Wspólnoty za rok 2011 i udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty oraz uchwałę nr (...) w sprawie naliczania odsetek od nieterminowych wpłat należności;

III. koszty procesu wzajemnie znosi.

Sygn. akt: I C 640/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26.04.2012 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...)we W.powódka W. C.domagała się:

1. uchylenia uchwały nr (...) z dnia 15.03.2012 r. w sprawie sposobu głosowania,
2. uchylenia uchwały nr (...) z dnia 15.03.2012 r. w sprawie zatwierdzenia przedłożonego sprawozdania zarządu wspólnoty za rok 2011,
3. uchylenia uchwały nr (...) w sprawie naliczania odsetek od nieterminowych wpłat należności w wysokości 20% oraz sposobu ich rozliczania,
4. zasądzenia od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania powódka podała, że jest właścicielką lokalu w nieruchomości położonej we W.przy ul. (...). W dniu 07.03.2012 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej tej nieruchomości, o którym powódka nie została powiadomiona. Następnie w dniu 24.04.2012 r. w siedzibie administracji przy ul. (...)powódce zostały udostępnione do wglądu dokumenty z zebrania Wspólnoty oraz sprawozdania finansowe za rok 2011. Z dokumentów tych wynikało, że w dniu 15.03.2012 r. odbyło się zebranie, na którym zostały podjęte uchwały nr (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...). W ocenie powódki uchwała nr (...)w sprawie sposobu głosowania uchwał, podjęta przez właścicieli posiadających łącznie 56,56 % udziałów jest niezgodna z przepisami ustawy o własności lokali (art.23 ust 2). Uchwały

mogą bowiem zapadać tylko na podstawie głosów właścicieli lokali, liczonych według wielkości udziałów, a nie zwykłą większością głosów. W przypadku nie uzyskania większości głosów nad uchwałą na zebraniu, uchwała jest uzupełniana w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zgodnie natomiast z treścią podjętej uchwały w takich przypadkach liczono tylko głosy właścicieli obecnych na zebraniu i z tych głosów uzyskano większość. W ocenie powódki uchwała nr (...)dotycząca sprawozdania finansowego Wspólnoty za rok 2011 naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a sprawozdanie finansowe było niezgodne z zapisem art. 14 ustawy o własności lokali. Z załącznika do sprawozdania zatytułowanego „Koszty funduszu eksploatacyjnego za rok 2011” wynikało, że w koszty Wspólnoty ujęte zostały pozycje dotyczące remontów biura administracji znajdującego się w odrębnym budynku przy ul. (...)(328,42 zł), koszty dotyczące usługi informatycznej (348,19 zł), telefonu i internetu (572,31 zł), szafek aktowych (394,46 zł), artykułów biurowych (311,73 zł) i różnych zakupów (636,79 zł). Koszty te winny być, zdaniem powódki, ponoszone przez administrację z wynagrodzenia jakie otrzymuje. Wynagrodzenie to w roku 2011 wyniosło 12.696 zł, co na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej Wspólnoty dało stawkę miesięczną w wysokości 0,71 zł. Kolejną próbą niesłusznego obciążania Wspólnoty były wydatki związane z kosztami remontów poniesionych w roku 2011, w kwocie 49.562,09 zł. Na koszty te składały się m.in. koszty amortyzacji termomodernizacji w kwocie 11.987,72 zł. Na wykonanie docieplenia budynku Wspólnota wzięła kredyt, który spłaciła w całości w 2007 r., wydatki na ten cel nie powinny być zatem ujęte w rozliczeniu kosztów za 2011 r. Kolejną pozycją były koszty amortyzacji wspóln inwestycji, tj. wybudowania w bramie przejazdowej znajdującej się w innej Wspólnocie (...)lokalu, w którym znajduje się biuro administracji. Inwestycja ta obciążała 6 wspólnot, a jej spłata została podzielona na pięć lat. Ostatnia rata została spłacona w 2011 r. Tymczasem ustawa o własności lokali w art. 14 wyraźnie wskazuje, co składa się na koszty zarządu nieruchomością wspólną i nie ma tam kosztów związanych z wyżej wymienionymi przykładami. Niezgodna z obowiązującym prawem i naruszająca zasady prawidłowego zarządzania była także, w opinii powódki, uchwała nr (...)upoważniająca zarząd do naliczania odsetek od nieterminowych wpłat zaliczek miesięcznych na koszty utrzymania lokalu i nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwana zaprzeczyła jakoby powódka nie została powiadomiona o zebraniu członków wspólnoty. Ponieważ powódka nie przebywała w lokalu, który znajduje się w zasobie wspólnoty i nie podała adresu do korespondencji, zawiadomienie o zebraniu zostało włożone do skrzynki pocztowej powódki przy ul. (...). Dodatkowo o zebraniu powódka została powiadomiona telefonicznie w dniu 12.03.2012 r. Nadto w dniu 09.03.2012 r. na klatce schodowej nieruchomości przy ul. (...)wywieszono zostało przypomnienie o dacie zebrania. W ocenie pozwanej żądania uchylecia określonych w pozwie uchwał są bezpodstawne i nie poparte żadnymi dowodami wskazującymi, by zostały one podjęte z naruszeniem obowiązującej procedury lub z naruszeniem prawa materialnego. Wbrew twierdzeniom powódki uchwała nr (...)nie narusza obowiązujących przepisów a wskazuje jedynie, że dla skuteczności uchwały wystarczające będzie podjęcie jej zwykłą większością głosów, przy czym chodzi o większość przy uwzględnieniu udziałów w nieruchomości poszczególnych członków obecnych na zebraniu a nie, jak sugeruje powódka, większość osób obecnych na zebraniu. W odniesieniu do uchwały nr (...)strona pozwana wskazała, że zgodnie z zawartą przez nią ze Wspólnotą Mieszkaniową (...), umową z dnia 10.07.2006 r. o wspólnym przedsięwzięciu pozwana wspólnota zobowiązała się współuczestniczyć w poniesieniu nakładów na realizację inwestycji mającej na celu stworzenie pomieszczeń biurowych dla umawiających się wspólnot, a następnie w partycypowaniu w kosztach utrzymania tego biura w wymiarze 1/6. Przedłożone do zaakceptowania sprawozdanie w pełni uwzględnia opisaną sytuację, a wszystkie przypadające na pozwaną wspólnotę koszty wynikają z faktycznie poniesionych nakładów i kosztów z uwzględnieniem 1/6 udziału w nich wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...). Nie znajdują w ocenie pozwanej uzasadnienia twierdzenia powódki o nieprawidłowościach w rozliczeniu nakładów na remonty. Zgodnie z zasadami obowiązującymi w księgowości spłata kredytu nie może być utożsamiana z amortyzacją, która winna być dokonywana zgodnie z obowiązującymi przepisami. Sprawozdanie uwzględniało w sposób prawidłowy fakt dokonywania odpisów amortyzacyjnych, w tym odpisów związanych z partycypacją wspólnoty w kosztach utrzymania pomieszczeń biurowych zgodnie z powołaną umową z dnia 10.07.2012 r. Również uchwała nr 6 w ocenie pozwanej nie naruszała prawa. Uchwała ta ustalała odsetki umowne od nieterminowych płatności w wysokości nie naruszającej dyspozycji art. 359 § 2<sup>1</sup> k.c. i miała na celu zdyscyplinowanie właścicieli lokali do terminowego dokonywania płatności. Analiza konta powódki wskazuje, że

to ona opóźnia się z płatnościami na rzecz wspólnoty i najprawdopodobniej, obawiając się konsekwencji takiego postępowania, uważa, że uchwalona wysokość odsetek może stanowić uciążliwą sankcję.

W piśmie procesowym z dnia 24.09.2012 r. powódka podtrzymała swoje stanowisko, a nadto wskazała, że powołana przez pozwaną umowa z dnia 10.07.2006 r. nie może być wystarczającą podstawą do partycypowania w kosztach inwestycji dotyczącej pomieszczeń biurowych w innej wspólnocie mieszkaniowej albowiem brak było umocowania zarządu do zawarcia tej umowy, której zakres przekraczał zwykły zarząd.

W piśmie procesowym z dnia 04.10.2012 r. pozwana wskazała, że w dniu 17.09.2012 r. Sąd Okręgowy I Wydział Cywilny we Wrocławiu wydał w sprawie I C 584/12 wyrok uchylający uchwałę nr (...). Po zapoznaniu się z uzasadnieniem wyroku pozwana odstąpiła od wnoszenia apelacji, i uznała, że dalsze postępowanie w niniejszej sprawie, a dotyczące uchwały nr (...) jest zbędne. W pozostałym zakresie pozwana podtrzymała w całości swoje stanowisko a dodatkowo wskazała, iż zakwestionowana przez powódkę umowa z dnia 10.07.2006 r. została zawarta na podstawie uchwały nr (...) o wyrażeniu zgody na zabudowę bramy przejazdowej położonej pomiędzy klatkami schodowymi wspólnot mieszkaniowych nieruchomości (...) i (...) oraz uchwały nr (...) w sprawie zasad korzystania z pomieszczeń biurowych i ponoszenia kosztów związanych z bieżącą eksploatacją po zakończeniu inwestycji.

W piśmie procesowym z dnia 29.10.2012 r. oraz z dnia 20.11.2012 r. powódka, powołując się na orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego oraz Sądu Najwyższego podniosła, że Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej przy ul. (...) we W. nie była uprawniona do ujęcia w sprawozdaniu finansowym za rok 2011 odpisów amortyzacyjnych inwestycji termomodernizacji zrealizowanej w 2007 r. oraz wspóln inwestycji mającej na celu stworzenie pomieszczeń biurowych dla Wspólnot Mieszkaniowych nr (...) we W., gdyż prawo to przysługuje właścicielom poszczególnych wyodrębnionych lokali. Oznaczało to zdaniem powódki, że sprawozdanie zostało sporządzone nierzetelnie i sprzecznie z obowiązującymi przepisami prawa, a konsekwencji nie powinno ono zostać zatwierdzone, a zarząd wspólnoty nie powinien uzyskać absolutorium.

Pozwana w piśmie procesowym z dnia 12.11.2012 r. podniosła, iż w świetle wymogów wynikających z przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o rachunkowości sprawozdanie finansowe za rok 2011 zostało sporządzone poprawnie. Dotyczyło to zwłaszcza rozliczenia kosztów ocieplenia budynku oraz nakładów na wspólną inwestycję stanowiącą biuro administracji wspólnot mieszkaniowych. Ponadto pozwana zgodnie z obowiązującymi przepisami prowadzi plan kont oraz składa coroczne sprawozdania do Urzędu Skarbowego, który nigdy nie zakwestionował prawidłowości dokonanych rozliczeń.

Na rozprawie z dnia 07.11.2013 r. powódka cofnęła powództwo w zakresie zaskarżenia uchwały nr (...) podtrzymując je w pozostałej części. Strona pozwana nie zgłosiła sprzeciwu co do częściowego cofnięcia powództwa.

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

Powódka W. C. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku we W., przy ul. (...) oraz członkiem powstałej w w/w nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 22.10.2008 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej przy ul. (...) we W. powierzyła S. R. świadczenie na jej rzecz usług w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną na czas nieokreślony. Zgodnie z § 6 wynagrodzenie zarządcy z tytułu zarządzania nieruchomością było płatne do 10 dnia każdego miesiąca zgodnie z wystawionym przez niego rachunkiem.

### ***Dowód:***

- umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną – k. 230 – 231,

W dniu 14.06.2005 r. strona pozwana zawarła z (...) sp. z o.o. umowę nr (...), w której zleciła jej wykonanie termoizolacji budynku przy ul. (...). Wartość umowy opisana w § 4 wyniosła 125 674,76 zł.

Prace opisane w umowie zakończono w grudniu 2005 roku i amortyzowano je od roku 2006 wg stawki 10% z przyjęciem 10 letniego okresu spłaty kredytu. Umowa sfinansowana została z kredytu otrzymanego w maju 2005 roku w kwocie 109.200,00 zł z oprocentowaniem 8,58 % oraz premii termomodernizacyjnej otrzymanej z Banku (...) w kwocie 27.300,00. Spłata kredytu rozpoczęła się w grudniu 2005 roku i zakończyła 31.10.2008 r. Kredyt i odsetki spłacono ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym i nadwyżki z funduszu eksploatacji przeznaczonej zgodnie z uchwałą na powyższy cel. Dokonując takich operacji księgowych przyjęto definicję środka trwałego zawartą w art. 3 ust. 1 pkt 15 ustawy o rachunkowości.

**Dowód:**

- umowa z dnia 14.06.2005r. – k. 225 - 229,

- opinia biegłego sądowego z zakresu rachunkowości mgr inż. H. J. (1) – k. 173 - 192, 241 - 244,

W dniu 22.06.2006 r. członkowie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej podjęli uchwałę nr (...), w której wyrazili zgodę na udział w kosztach wykonania, na podstawie decyzji Prezydenta W.nr (...)z dnia 17.03.2006 r., zabudowy bramy przejazdowej położonej pomiędzy klatkami schodowymi wspólnot mieszkaniowych nieruchomości (...)i (...). Oszacowana w uchwale wartość prac wynosiła 50 000 zł. W uchwale nr (...) właściciele lokali udzielili pełnomocnictwa zarządowi wspólnoty do zawarcia umowy z zarządem wspólnoty nieruchomości (...)w sprawie zasad korzystania z pomieszczeń biurowych i ponoszenia kosztów związanych z bieżącą eksploatacją po zakończeniu inwestycji.

W zebraniu uczestniczyło 19 z 33 właściciele mieszkań, w tym powódka W. C.. Uchwały zostały przyjęte większością głosów. Powódka głosowała przeciw ich przyjęciu.

**Dowód:**

- protokół z zebrania wspólnoty z dnia 22.06.2006 r. z kartami do głosowania – k. 59 - 79,

- zeznania świadka S. R. – e protokół z dnia 25.10.2012 r. 15:14 – 31:19,

- zeznania świadka T. S. – e protokół z dnia 25.10.2012 r. 31:20 – 40:59,

- zeznania powódki W.M.W. C.– e protokół z dnia 07.11.2013 r. – 02:33 – 16:43,

- zeznania przedstawiciela strony pozwanej Ł. Z. – e protokół z dnia 07.11.2013 r. 16:44 – 33:29,

- zeznania przedstawiciela strony pozwanej A. S. – e protokół z dnia 07.11.2013 r. 33:29 – 42:57,

- decyzja nr (...) – k. 232,

- decyzja z dnia (...) – k. 233,

W dniu 10.07.2006 r. we W.pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (...)we W.(reprezentowaną przez Zarząd) oraz Wspólnotą Mieszkaniową (...)we W.(reprezentowaną przez Zarząd), w oparciu o podjęte uprzednio przez właściciele lokali w/w wspólnot mieszkaniowych uchwały, została zawarta umowa o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym, której przedmiotem był udział w kosztach wykonania zadania inwestycyjnego realizowanego na podstawie decyzji Prezydenta Miasta W.nr (...)z dnia 17.03.2006 r. dotyczącego zabudowy bramy przejazdowej położonej pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (...), a (...)we W.z przeznaczeniem na cele biurowe Wspólnot Mieszkaniowych (...) (...)we W.. W § 3 umowy stwierdzono, że stosownie do podjętych uchwał właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...)we W.wyrazili zgodę na pokrycie 1/6 ogółu nakładów na w/w inwestycję na wspólne potrzeby biurowe Wspólnot Mieszkaniowych (...) (...)we W.. Umowa w § 9 przewidywała także, że Wspólnota Mieszkaniowa (...)we W.na mocy § 1 pkt 2 umowy miała prawo do korzystania z pomieszczeń biurowych na cele określone przepisami ustawy o własności lokali i ponosić miała wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej związane z bieżącą

eksploatacją, wynoszące 1/6 udokumentowanych wydatków dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W.w myśl przepisów art. 14 pkt 1 - 5 w związku z art. 12 ust. 1, 2 i 3 ustawy o własności lokali.

Inwestycja polegająca na zabudowie bramy przejazdowej przy ul. (...) została zakończona i przyjęta na stan dnia 02.10.2006 r. Wartość tego przedsięwzięcia, w którym uczestniczyło sześć wspólnot, wyniosła ogółem 57.159,79 zł. Odpowiednio część przypadająca na stronę pozwaną wyniosła 1/6 tj. 9.526,63 zł. Całość przedsięwzięcia została sfinansowana ze środków własnych na rachunku bankowym funduszu remontowego. Przyjęto stawkę amortyzacji 20 %, czyli okres umorzenia ekonomicznej wartości wyniósł 5 lat.

**Dowód:**

- umowa o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym z dnia 27.06.2006 r., k. 25 - 27,
- opinia biegłego sądowego z zakresu rachunkowości mgr inż. H. J. (1) – k. 173 - 192, 241 - 244,

W dniu 05.02.2012 r. S. R. umieścił w skrzynce pocztowej powódki zawiadomienie o zebraniu członków wspólnoty na dzień 15.03.2012 r. Przedmiotem zebrania miało być przyjęcie sprawozdania zarządu za rok 2011, udzielenie zarządowi absolutorium i zatwierdzenie rocznego planu gospodarczego na rok 2012. Do zawiadomienia dołączone były projekty następujących uchwał:

- nr (...) w sprawie sposobu głosowania,
- nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania wspólnoty,
- nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo finansowego na rok 2012,
- nr (...) w sprawie zatwierdzenia zaproponowanego przez zarząd planu gospodarczego na rok 2012r.,
- nr (...) w sprawie przeznaczenia nadwyżki wpłaconych zaliczek nad wydatkami za 2011r. na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej,
- nr (...) w sprawie naliczenia odsetek od nieterminowych wpłat należności,
- nr (...) w sprawie upoważnienia zarządu do wszczęcia procedury windykacyjnej w stosunku do właścicieli zalegających z opłatami.

Zawiadomienie o zebraniu umieszczono także wewnątrz klatki schodowej. W dniu 12.03.2012 r. S. R. w rozmowie telefonicznej z powódką przypomniał jej także o zebraniu wspólnoty.

**Dowód:**

- zawiadomienie z dnia 05.02.2012 r. – k. 18,
- pokwitowanie odbioru zawiadomienia – k. 19,
- ogłoszenie z dnia 09/03/2012 r. – k. 20,
- zeznania powódki W. – e protokół z dnia 07.11.2013 r. – 02:33 – 16:43,
- zeznania przedstawiciela strony pozwanej Ł. Z. – e protokół z dnia 07.11.2013 r. 16:44 – 33:29,
- zeznania przedstawiciela strony pozwanej A. S. – e protokół z dnia 07.11.2013 r. 33:29 – 42:57,

W dniu 27.02.2012 r. sporządzono sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) obejmujące także koszty funduszu eksploatacyjnego.

W kosztach funduszu eksploatacyjnego za rok 2011r. uwzględniono następujące wydatki: wynagrodzenie dozorczy i hydraulika w kwocie 8 730,71 zł, usługa bankowa w kwocie 1376,33 zł, usługa informatyczna w kwocie 348,19zł, wymiana płytek przy wejściu do biura administracji w kwocie 328,42 zł, telefon + internet w kwocie 572,31 zł, szafki aktowe w kwocie 394,46 zł, różne zakupy w kwocie 636,79 zł, artykuły biurowe w kwocie 311,73 zł, opłaty pocztowe w kwocie 48,80 zł oraz usługa prawna w kwocie 206,41 zł.

Poniesione przez wspólnotę koszty remontów w 2011r wyniosły 49 562,09 zł, koszty z tytułu administrowania wyniosły 12 696 zł.

Księgowość strony pozwanej w okresie 01.01.2011 - 31.12.2011 nie była prowadzona prawidłowo. Pozwana wspólnota przyjęła za podstawę jej prowadzenia przepisy ustawy o rachunkowości, posiłkując się pojęciami jak dla jednostek gospodarczych prowadzących działalność gospodarczą, gdzie istotną kategorią ekonomiczną jest pojęcie kosztu uzyskania przychodu (głównie kosztów amortyzacji środków trwałych).

Samo rozliczenie inwestycji termoizolacji oraz zabudowy bramy przejazdowej przy ul. (...), zaewidencjonowanie i określenie stopy amortyzacji przyjętych środków trwałych przeprowadzono prawidłowo, jednak dalszy sposób kwalifikacji kosztów umorzenia był nieprawidłowy. Koszty te zostały ujęte dwukrotnie - raz jako składnik rozchodu środków zgromadzonych na funduszu remontowym i ponownie jako koszty zarządu nieruchomością wspólną. Miało to wpływ na wysokość różnicy między przychodami wspólnoty i kosztami zarządu nieruchomością wspólną, wykazano bowiem nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 195,12 zł. Największą wartościowo pozycją kosztów były koszty remontów (49.562,09 zł), które powinny obciążać i rozliczać tylko środki zgromadzone na koncie funduszu remontowego. Prezentacja sprawozdania finansowego wspólnoty powinna obejmować szczegółowe rozliczenie przychodów w odniesieniu do odpowiadających im kosztów. I tak, przychody z zaliczek w części przeznaczonej na eksploatację, powinny być rozliczone kosztami eksploatacji (np. kosztami świadczeń dostarczonych do lokali na potrzeby indywidualnych właścicieli, kosztami dostawy wody i odprowadzenia ścieków, energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody i wywozu odpadów). Natomiast przychody z zaliczek w części przypadającej na koszty zarządu nieruchomością wspólną powinny być rozliczone kosztami zarządu. Natomiast wpłaty na fundusz remontowy rozliczone powinny być kosztami remontów i ewentualnych inwestycji. Sprawozdanie finansowe z dnia 27.02.2012r. nie spełniało powołanych wyżej standardów i zniekształcało faktyczny obraz dysponowania pieniędzmi właścicieli lokali.

#### **Dowód:**

- sprawozdanie finansowe – k. 28, 108,
- przepływy środków pieniężnych – k. 109,
- koszty zarządu nieruchomością wspólna – k. 110,
- stan rozrachunków na dzień 21.12.2011r. – k. 111,
- koszty funduszu eksploatacyjnego – k. 112,
- koszty remontów – k. 113, 211,
- rozliczenie – k. 114,
- koszty funduszu eksploatacyjnego – k. 29,
- opinia biegłego sądowego z zakresu rachunkowości mgr inż. H. J. (1), k. 173 - 192, 241 - 244,
- zarządzenie nr (...) w sprawie wprowadzenia planu kont – k. 104 - 105,

- plan kont – k. 106 - 107,
- zestawienie kosztów – k. 210,
- polecenia księgowo – 212,
- rachunki i faktury VAT – k. 213 – 224,

Powódka W. C. pełni funkcję Dyrektora biura (...) sp. z o.o., która to jest zarządcą wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...). Na dzień 15.03.2012 r. wspólnota mieszkaniowa również zorganizowała zebranie, na którym, z racji pełnionej funkcji, uczestniczyła także powódka. Z tego powodu powódka nie mogła być obecna na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...).

**Dowód:**

- umowa o zarządzanie nieruchomością z dnia 23.03.2005 r. – k. 50 - 52,
- zawiadomienie o zebraniu wspólnoty z dnia 01.03.2012 r. – k. 53,
- protokół z zebrania wspólnoty – k. 54 - 55,
- zeznania powódki W. – e protokół z dnia 07.11.2013 r. – 02:33 – 16:43,

Na zebraniu właścicieli lokali pozwanej wspólnoty, które odbyło się w dniu 15.03.2012 r. stawilo się 18 członków wspólnoty reprezentujących 56,56 %. Na zebraniu podjęto m.in. następujące uchwały:

- nr (...), w której większością 56,56 % głosów przyjęto, że uchwały będą głosowane większością głosów,
- nr (...) w której większością 56,56 % głosów przyjęto sprawozdanie zarządu wspólnoty za rok 2011r. i udzielono mu absolutorium,
- nr (...), w której w § 1 upoważniono zarząd do naliczania odsetek w wysokości 20 % w skali roku od nieterminowych wpłat zaliczek miesięcznych na koszty utrzymania lokalu i nieruchomości wspólnej, po zawiadomieniu ustnym lub pisemnym właściciela lokalu o zadłużeniu. W § 2 upoważniono zarząd do naliczenia, w szczególnych przypadkach (długotrwała choroba, nieszczęśliwy wypadek) odsetek ustawowych zamiast odsetek w wysokości 20 % od nieterminowych wpłat zaliczek. W § 3 uchwalono, że odsetki należy wpłacać na fundusz remontowy jako pozostałe przychody funduszu, natomiast w § 4 wskazano, że z dokonanych wpłat w pierwszej kolejności należy pokrywać naliczone odsetki. Zgodnie natomiast z § 5 uchwała miała wejść w życie z dniem jej uchwalenia z mocą obowiązującą od dnia 15.03.2012r.

Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 51,20 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

**Dowód:**

- lista obecności – k. 21,
- uchwała nr (...) wraz z listą głosujących – k. 22,
- uchwała nr (...) wraz z listą głosujących – k. 23,
- uchwała nr(...) wraz z listą głosujących – k. 24,

W piśmie z dnia 20.04.2012 r. strona pozwana wezwała powódkę do zapłaty kwoty 1214,01 zł z tytułu zaległych zaliczek na koszty zarządzania nieruchomością wspólną oraz kosztów utrzymania należącego do niej lokalu nr (...).

Zastrzeżono, że w przypadku nieuregulowania powyższej kwoty, sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

### **Dowód:**

- ostateczne wezwanie do zapłaty – k. 30

Opisany wyżej stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, w szczególności zawiadomienia z dnia 05.02.2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, ogłoszenia z dnia 09.03.2012 r., listy obecności właściciel lokali wspólnoty mieszkaniowej, uchwał podjętych na zebraniu w dniu 15.03.2012 r., które stanowiły o sposobie zawiadamiania członków wspólnoty o zebraniu, zorganizowania zebrania wspólnoty na dzień 15.03.2012 r. i osób w nich uczestniczących, treści podejmowanych uchwał oraz wyników głosowań. Umowa z dnia 10.07.2006 r., wraz z decyzjami oraz uchwałami podjętymi w 2006 roku dały dowód na okoliczności związane z inwestycjami pozwanej wspólnoty w zakresie ocieplenia budynku oraz wybudowania w bramie przejazdowej pomieszczenia z przeznaczeniem na cele administracyjne wspólnoty oraz kosztów z tym związanych. Sprawozdanie finansowe wraz z załącznikami, umowa z dnia 14.06.2005 r. rachunki i faktury VAT oraz potwierdzenia księgowania stanowiły z kolei o sposobie prowadzenia księgowości u strony pozwanej.

Sąd w zakresie oceny dokumentacji księgowej strony pozwanej skorzystał z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości mgr inż. H. J. (1) oceniając ją jako pełną, rzetelną i logiczną oraz udzielającą odpowiedzi na zawarte w postanowieniu z dnia 13.02.2013 r. pytania.

W ustaleniu stanu faktycznego istotne były także zeznania stron oraz zawnioskowanych przez nich świadków S. R. oraz T. S.. Sąd w całości dał wiarę relacji S. R. oraz stronom, ponieważ wzajemnie się potwierdzały i uzupełniały, zostały one także potwierdzone w treści dołączonych do sprawy dokumentów. Sąd nie mógł jednak dać wiary zeznaniom T. S. ponieważ jej relacja była sprzeczna z tym, co w opinii z dnia 22.04.2013 r. w zakresie oceny dokumentacji księgowej wskazała biegła H. J. (1).

### ***W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Powództwo, po jego ograniczeniu przez powódkę w zakresie uchwały nr (...) i uznaniu powództwa przez stronę pozwaną w zakresie uchwały nr (...) było uzasadnione w całości.

Zgodnie z art. 25 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 jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (ust. 1). Powództwo, o którym mowa wyżej, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Strona pozwana nie kwestionowała w rozpoznawanej sprawie czynnej legitymacji procesowej powódki, jako właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku we W., przy ul. (...). Bezsporne było także, że powódka, wnosząc pozew w niniejszej sprawie zachowała przewidziany w art. 25 ust. 1a ustawy 6-tygodniowy termin do zaskarżenia podjętych, na zebraniu właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 15.03.2012 r. uchwał.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że na rozprawie w dniu 07.11.2013r. powódka oświadczyła, że cofa powództwo w zakresie zaskarżenia uchwały nr (...) i na cofnięcie to zgodę wyraziła strona pozwana. Zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Treść art. 355 § 1 k.p.c. stanowi natomiast, że Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne. Biorąc pod uwagę, że w niniejszej sprawie nie ujawniły się okoliczności, które uzasadniałyby twierdzenie, że cofnięcie pozwu w zakresie zaskarżenia uchwały nr (...) jest



niedopuszczalne, Sąd na podstawie powołanych wyżej przepisów w pkt. I wyroku umorzył postępowanie w tym zakresie.

Odnosząc się do zaskarżonej uchwały nr (...), w której wspólnota przyjęła sprawozdanie zarządu za rok 2011 oraz udzieliła mu absolutorium, rację ma powódka, że sprawozdanie to nie jest prawidłowe ani też zgodne z przepisem art. 14 u.o.w.l.

Podkreślić należy w sprawozdanie, o którym mowa w art. 30 ust. 2 pkt 3 u.o.w.l. bez wątpienia powinno pochodzić od zarządu wspólnoty, obejmować rok kalendarzowy i zawierać dane dotyczące nieruchomości wspólnej, tj. m.in. wysokość pobranych od właścicieli zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną oraz wielkość faktycznie wydatkowanych przez zarząd na ten cel środków. Ma ono za zadanie opisać relacje m.in. w zakresie ile środków finansowych w danym roku wpłynęło na konto wspólnoty, ile środków wydatkowano, ile środków zostało do dyspozycji wspólnoty itp. Zgodnie natomiast z art. 29 ust. 1 u.o.w.l. zarząd jest obowiązany prowadzić ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek na pokrycie tych kosztów. Zawartość ewidencji księgowej oraz sprawozdania z jej działalności powinny odpowiadać przedmiotowej ewidencji pozaksięgowej.

Wyjaśnić należy dalej, że uchwała nr (...) zatwierdziła m.in. poniesione przez zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wydatki (w wysokości 1/6) na łączne koszty utrzymania zarządcy świadczącego na rzecz wspólnoty usługi z zakresu zarządzania nieruchomością wspólną (koszty wymiany płytek, usługi informatycznej, telefonu, internetu, szafek aktowych, artykułów biurowych i innych zakupów). Faktem jest strona pozwana przedstawiła z jakiego tytułu wynikają kwestionowane wydatki oraz przedłożyła szereg faktur VAT i rachunków dokumentujących ich wysokość. Powołała się także w tym zakresie na umowę zawartą w dniu 10.07.2006 r. na podstawie ważnych uchwał właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z sąsiadującą Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...), w zakresie wspólnej inwestycji polegającej na zabudowaniu bramy przejazdowej położonej pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową ul. (...), a Wspólnotą Mieszkaniową ul. (...), z przeznaczeniem na cele biurowe wszystkich Wspólnot Mieszkaniowych zlokalizowanych przy ul. (...). W umowie tej obie wspólnoty rozparcelowały wydatki na wybudowanie i utrzymanie biura tegoż zarządcy.

Z okoliczności faktycznych niniejszej sprawy wynika także, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa mieści się w bezpośrednim sąsiedztwie Wspólnoty Mieszkaniowej utworzonej przez właścicieli lokali budynku przy ul. (...), natomiast zarząd nieruchomościami wspólnymi należącymi do tych wspólnot, powierzony został – w rozumieniu i na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali – jednej osobie – S. R..

Należy podkreślić jednak, że zgodnie z art. 14 u.o.w.l. na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

W ocenie Sądu zaskarżona uchwała nr (...) musi zostać wyeliminowana z obrotu z uwagi na jej niezgodność z przepisami prawa. Na wstępie należy zauważyć, iż z kosztów funduszu eksploatacyjnego za rok 2011 wynika, że członkowie wspólnoty zostali obciążeni kosztami m.in. wymiany płytek przy wejściu do biura administracji, telefonu i Internetu, szafek aktowych, różnych zakupów, artykułów biurowych, czy usług prawnych i opłat pocztowych. W ocenie Sądu tego rodzaju wydatki zarządcy winny być sfinansowane z wynagrodzenia uzyskiwanego przez zarządcę,

i nie mogą stanowić dodatkowego obciążenia właścicieli. Ponadto strona pozwana nie wykazała na jakiej podstawie właściciele lokali mieli zostać obciążeni kosztami wymiany płytek przy wejściu do nieruchomości, której nie są współwłaścicielami. Z tego względu należy zgodzić się ze stanowiskiem powódki, iż zaskarżona uchwała narusza obowiązujące przepisy prawa. Ponadto w ślad za opinią biegłego sądowego z zakresu rachunkowości mgr inż. H. J. (1) należy zauważyć, że księgowość prowadzona przez pozwaną w okresie 01.01.2011 - 31.12.2011 nie była prowadzona prawidłowo. Co do zasady pozwana przyjęła przepisy ustawy o rachunkowości, posiłkując się pojęciami jak dla jednostek gospodarczych prowadzących działalność gospodarczą, gdzie istotną kategorią ekonomiczną jest pojęcie kosztu uzyskania przychodu (głównie kosztów amortyzacji środków trwałych). Biegła stwierdziła, że samo rozliczenie inwestycji, zaewidencjonowanie i określenie stopy amortyzacji przyjętych środków trwałych przeprowadzono prawidłowo, jednak dalszy sposób kwalifikacji kosztów umorzenia był nieprawidłowy. Koszty te, zdaniem biegłej, zostały ujęte dwukrotnie - raz jako składnik rozchodu środków zgromadzonych na funduszu remontowym i ponownie jako koszty zarządu nieruchomością wspólną. Miało to wpływ na wysokość różnicy między przychodami wspólnoty i kosztami zarządu nieruchomością wspólną, wykazano bowiem nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 195,12 zł a największą wartościowo pozycją kosztów są koszty remontów (49.562,09zł), które powinny obciążać i rozliczać tylko środki zgromadzone na koncie funduszu remontowego. W opinii biegłej prezentacja sprawozdania finansowego wspólnoty powinna obejmować szczegółowe rozliczenie przychodów w odniesieniu do odpowiadających im kosztów tj. przychody z zaliczek w części na eksploatację rozliczone kosztami eksploatacji (koszty świadczeń dostarczonych do lokali na potrzeby indywidualnych właścicieli, koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków, energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody i wywozu odpadów). Przychody z zaliczek w części przypadającej na koszty zarządu nieruchomością wspólną powinny być rozliczone kosztami zarządu i wreszcie wpłaty na fundusz remontowy rozliczone kosztami remontów i ewentualnych inwestycji. Zdaniem biegłej sprawozdanie nie spełniało powołanych wyżej standardów i zniekształcało faktyczny obraz dysponowania pieniędzmi właścicieli lokali. Sąd w całości podzielił wnioski wynikające z opinii biegłej sądowej. Treść opinii pozwala na prześledzenie sposobu rozumowania biegłej i wyciąganych przez nią wniosków. Jednocześnie strona pozwana nie przedstawiła zarzutów do opinii biegłej sądowej, które mogłyby podważyć ustalenia biegłej. Nie złożyła także wniosków dowodowych. W tym miejscu Sąd zaznacza, iż nie uwzględnił wniosków dowodowych strony pozwanej o ponowne uzupełniające przesłuchanie świadków T. S. i S. R. albowiem okoliczności na które mieli być ponownie przesłuchani świadkowie nie miały znaczenia w świetle głównej i uzupełniającej opinii biegłej sądowej.

Reasumując, w ocenie Sądu Okręgowego, zaskarżona uchwała nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Wspólnoty za rok 2011 nie czyni zadość prawidłowemu zarządowi nieruchomością wspólną, nie jest zgodna z interesem ogółu właścicieli lokali tworzących pozwaną wspólnotę mieszkaniową a także nie jest zgodna z przepisami ustawy o własności lokali. Niewątpliwie zaś interes ogółu, choć niejednokrotnie stojący w sprzeczności z partykularnymi interesami osobistymi lub gospodarczymi członków wspólnoty, powinien być brany pod uwagę w pierwszej kolejności, w sytuacji, gdy dokonuje się merytorycznej oceny decyzji podejmowanej wolą większości.

Kierując się powyższymi względami należało uchylić zaskarżoną uchwałę nr (...) z dnia 15 marca 2012 r.

Odnosząc się dalej do uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenia naliczania odsetek od nieterminowych wpłat należności, niezależnie od złożonego na rozprawie w dniu 07.11.2013r. oświadczenia strony pozwanej o uznaniu powództwa, Sąd wskazuje, że nałożenie na właścicieli lokali obowiązku zapłaty odsetek od nieterminowo wpłacanych należności w wysokości 20 % w skali roku, przekracza ustawowy zakres kompetencji właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową do regulowania spraw związanych z nieruchomością wspólną. Zgodnie z art. 12 ust.1 u.o.w.l. właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. 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 nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach (ust.2). Uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. (ust. 3) Obowiązek ponoszenia przez właścicieli lokali kosztów utrzymania należących do nich lokalu reguluje przepis art. 13

ust. 1. ustawy własności lokal, zgodnie z którym właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Przykładowe koszty zarządu nieruchomością wspólną, obciążające właścicieli lokali proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej wymienia art. 14 ustawy o własności lokali. Wspólnota mieszkaniowa może podejmować decyzje jedynie w sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną i tylko w zakresie przyznanych jej kompetencji na podstawie przepisów prawa, nie może dysponować dowolnie środkami finansowymi przekazanymi w formie zaliczek przez członków wspólnoty. Zgodnie z treścią art. 29 u.o.w.l. okresem rozliczeniowym wspólnoty jest rok kalendarzowy. Oznacza to, że środki pieniężne uzyskane przez wspólnotę w danym roku tytułem zaliczek na poczet wskazanych kosztów zarządu, które nie zostały w danym roku wykorzystane, podlegają zwrotowi ich właścicielom. Nadpłata stanowi bowiem własność właściciela i tylko on ma prawo nią dysponować. Wspólnota mieszkaniowa, która w zakresie usług dostawy mediów jest jedynie pośrednikiem pomiędzy usługodawcą a właścicielem lokalu, nie posiada uprawnień – także wolą większości – do decydowania o przeznaczeniu nadwyżki z opłat uiszczanych na jej rzecz na podstawie art. 13 i 14 u.o.w.l. Wkracza bowiem w ten sposób w prawo własności poszczególnych właścicieli, do których środki te należą. Powyższe stanowisko, z którym orzekający Sąd całkowicie się zgadza, zostało wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 22.02.2001 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 1309/00, jak również przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie w uzasadnieniu wyroku z dnia 18.(...) w sprawie o sygn. akt I ACa 119/08.

Właściciele lokali nie mogą zatem podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali, tym bardziej uchwał, które ingerują w prawa właścicieli lokali, niezwiązane z utrzymaniem lokali i nieruchomości wspólnej, a taki właśnie charakter – nie innym – posiada treść uchwały (...). Narzuca ona bowiem przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową na właścicieli lokali, w drodze podjętej – wprowadzone większością głosów, lecz z punktu widzenia swobody zawierania umów decyzji jednostronnej – świadczenie w wysokości przekraczającej wysokość tego świadczenia określoną ustawowo. Odsetki „ustalone” przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w wysokości przekraczającej wysokość ustawowych odsetek od świadczeń nieterminowych, wynoszącą aktualnie 13 %, stanowią świadczenie narzucone na właścicieli lokali w drodze uchwały, bez uwzględnienia cytowanych wyżej przepisów ustawy, tj. w sposób przekraczający granice wytyczone przez tę regulację. Nie ma przy tym znaczenia, że wysokość narzuconych przez wspólnotę mieszkaniową w sposób abstrakcyjny i generalny, odsetek mieści się w granicach odsetek maksymalnych (art. 359 §2<sup>1</sup> k.c.). Z punktu widzenia przepisów ustawy o własności lokali, pożytki w ten sposób uzyskiwane przez wspólnotę, są świadczeniem nienależnym. Sankcja nałożona przez uchwałę nr (...) na właścicieli lokali opóźniających się z zapłatą należności na rzecz pozwanej wspólnoty, ingeruje w prawa i interesy właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową przy ul. (...)we W. w sposób przekraczający przepisy prawa oraz zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, dlatego też należało wyeliminować ją z obrotu prawnego i uchylić uchwałę.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie przepisu art. 25 ust. 1 u.o.w.l. Sąd orzekł jak w pkt. II wyroku uchylając uchwałę nr (...)dnia 15.03.2012r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu za rok 2011 i udzielania mu absolutorium oraz uchwałę nr (...)w sprawie naliczania odsetek od nieterminowych płatności.

Orzeczenie o kosztach w punkcie III sentencji wyroku zapadło w oparciu o przepis art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Z uwagi na wynik postępowania, w którym powódka cofnęła powództwo w zakresie uchwały nr (...)a strona pozwana uznała powództwo w zakresie uchwały nr (...) można przyjąć, że zachodzą przesłanki do wzajemnego zniesienia pomiędzy stronami kosztów procesu, mając na uwadze wysokość kosztów procesu poniesionych przez każdą ze stron niniejszego sporu.

Zarządzenia:

1. odnotować,

2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi strony pozwanej,
3. kal. 14 dni.