

**Sygn. akt I C 1157/12**

## WYROK

**W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 28 sierpnia 2013 r.

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny**

w składzie :

Przewodniczący : SSO Adam Maciński

Protokolant : Robert Purchalak

po rozpoznaniu w dniu 21 sierpnia 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. N.

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

o uchylenie uchwały

powództwo oddała.

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) we W. powódka A. N. domagała się uchylenia uchwały nr (...) z 26 marca 2012 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu oraz udzielenia absolutorium Zarządowi pozwanej Wspólnoty od nr (...) do nr (...) z działalności za 2011 r. W uzasadnieniu powódka podała, że uchwała obejmuje różne, nie powiązane ze sobą kwestie, tj. przyjęcie rocznego sprawozdania z działalności Zarządu, udzielenie Zarządowi absolutorium oraz zgodę członków Wspólnoty na rozdysponowanie kwoty nadwyżki wynikającej z rozliczenia finansowego kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w sposób w niej określony. Zdaniem powódki, takie sformułowanie uchwały w istocie uniemożliwiło członkom Wspólnoty wypowiedzenie się w każdej z powyższych kwestii. Powódka podała, że miała bowiem zamiar oddać głos za udzieleniem zarządowi wspólnoty absolutorium oraz głos „przeciw” jeśli chodzi o przekazanie kwoty 33 tys. zł nadwyżki finansowej na prace naprawcze na elewacjach klinkierowych. Ponadto powódka zarzuciła, że wadliwe sformułowanie uchwały mogło doprowadzić do „wyprowadzenia” ze wspólnoty znacznych kwot, których wydatkowanie w normalnych okolicznościach wymagało zgody Wspólnoty, gdyż było czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

W odpowiedzi na pozew (k. 61 i n.) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie podała, że nie był trafny zarzut powódki, że uchwała nr (...) łączyła w sobie niepowiązane ze sobą sprawy. Uchwała nr (...) zamykała bowiem dla członków Wspólnoty rok 2011 i obejmowała kwestie rozliczenia finansowego za ten rok, zatwierdzenia sprawozdania z działalności zarządu w tym roku oraz udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty. Do spraw ściśle związanych z rozliczeniem tego roku należało także podjęcie decyzji co do przeznaczenia nadwyżki finansowej tego roku. Środki zgromadzone na funduszu remontowym są ze swej istoty zbierane systematycznie, w celu ułatwienia przeprowadzenia remontów w latach następnych, gdy takie remonty będą konieczne, a ich pokrycie ze środków bieżących niemożliwe. Dlatego jeżeli środki te nie zostały wykorzystane w danym roku, właściciele lokali mogli zdecydować o ich wykorzystaniu w przyszłości. Podano przy tym, że nadwyżka środków finansowych z 2011 r. została przeznaczona na zadania związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, które były już wcześniej zaplanowane, a także były one niezbędne i racjonalne, ponieważ zmierzały do

utrzymania nieruchomości wspólnej w należyłym stanie technicznym i estetycznym. W związku z tym zarzut powódki, że taki sposób sformułowania uchwały mógł doprowadzić do wyprowadzenia ze wspólnoty znacznych środków był całkowicie pozbawiony podstaw i wręcz niezrozumiały. Strona pozwana podkreśliła przy tym, że taki sposób formułowania uchwał był praktykowany od kilku lat i właściciele lokali nigdy nie wnosili do nich żadnych uwag czy zastrzeżeń. Ponadto strona pozwana argumentowała, że właściciele lokali mieli realny wpływ na treść uchwał i w przypadku uchwały nr (...) mogli zarówno zdecydować o całkowicie innym przeznaczeniu nadwyżki finansowej, np. przeksięgowaniu na konta poszczególnych właścicieli lokali, jak też o sfinansowaniu z tej nadwyżki innych zadań. Jednak żaden z właścicieli lokali nie zaproponował takich zmian, ani przed zebraniem, po otrzymaniu projektu uchwały, ani w trakcie zebrania. Ponadto wskazała, że każdy z członków wspólnoty miał przez cały rok możliwość bieżącego zasięgania informacji o działaniach zarządu wspólnoty, o wykonywanych i planowanych zadaniach oraz pracach lub posiadanych środkach finansowych. Umożliwiał to cotygodniowy dyżur członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej, a także bieżąca dostępność przedstawicieli firmy administrującej nieruchomością wspólną. Interesy członków wspólnoty, a w szczególności ich prawo do informacji i kontroli, były zatem całkowicie zabezpieczone i szanowane.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

Powódka A. N. jako właścicielka lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) we W..

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) we W. jest tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową. W jej skład wchodzi właściciele 254 lokali mieszkalnych i usługowych znajdujących się w czterech budynkach mieszkalnych wybudowanych w latach 2004-2006.

Od 2006 r. w skład zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wchodzi 4 osoby, w tym: G. O., E. D., J. W. i G. B..

Czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej sprawuje licencjonowany zarządca (...) s.c. we W., który obecnie administruje również ponad 20 innymi wspólnotami mieszkaniowymi.

( **Dowód:** zawiadomienia, k. 9-16; zawiadomienie o zebraniu, k. 4; uchwała nr (...), k. 67; zeznania świadka B. D. (1), k. 103-105 (e-protokół); przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej G. B., k. 103-105 (e-protokół); przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej E. D., k. 103-105 (e-protokół); przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej J. W., k. 103-105 (e-protokół); przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej G. O., k. 103-105 (e-protokół)

W dniu 26 marca 2012 r. odbyło się zebranie (...) przy ul. (...) we W., na którym poddano pod głosowanie 7 uchwał, w tym:

- 1) uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu oraz udzielania absolutorium Zarządowi Wspólnoty mieszkaniowej z działalności za rok 2011,
- 2) uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego za 2012 r. i ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, mediów oraz ustalenia wysokości opłat na fundusz remontowy,
- 3) uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia zasad funkcjonowania szlabanów ograniczających wjazd na parkingi wspólnoty zlokalizowane przed lokalami użytkowymi,
- 4) uchwałę nr (...) w sprawie wykonania dodatkowej izolacji termicznej i położenia nowego tynku na północnej ścianie – wykuszu budynku (...) przy klatce nr (...),
- 5) uchwałę nr (...) w sprawie wykonania napraw tynków i gzymsów poddachowych na zachodnich elewacjach 4 budynków,

6) uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia zasad wejścia i świadczenia n terenie nieruchomości usług przez operatorów telekomunikacyjnych oraz

7) uchwałę nr (...) w sprawie pobierania opłat za szyldy, reklamy i banery.

Uchwała nr (...) obejmowała 7 punktów, w tym:

1) w punkcie 1 – przyjęcie rocznego sprawozdania z działalności Zarządu Wspólnoty oraz rozliczenie finansowe 2011 r. – w załączeniu,

2) w punkcie 2 – udzielenie absolutorium Zarządowi Wspólnoty z prowadzonej przez niego działalności w 2011 r.,

3) w punkcie 3 – ustalenie, że kwoty z nadwyżki wynikającej z rozliczenia finansowego kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej pozostaną do wykorzystania w 2012 r. na koncie „konserwacja – bez garaży”; środki te miały zostać wydatkowane w szczególności na: a) 33.000 zł sfinansowanie dalszego etapu prac naprawczych na elewacjach klinkierowych balkonów i klinkierowych elewacji parterowych, b) 15.000 zł bieżące wydatki związane z konserwacją nieruchomości wspólnej, c) 7.000 zł sfinansowanie zakupu i montażu materiału izolacyjnego na skrzynki z licznikami c.o. znajdujące się na korytarzach, d) 6.000 zł sfinansowanie koniecznej konserwacji metalowych elementów ogrodzeniowych, e) 3.500 zł dokonanie wymiany uszkodzonych elementów placu zabaw,

4) w punkcie 4 – ustalenie, że część nadwyżki z rozliczenia 2011 r., pozostała po wykonaniu przebiegowań opisanych w punkcie 3 niniejszej uchwały miała zostać przebiegowana na konto Funduszu Remontowego,

5) w punkcie 5 – ustalenie, że nadwyżka / niedobór z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości garażowych (energia elektryczna – garaże i konserwacja – garaże) miała zostać proporcjonalnie rozliczona na indywidualnych kontaktach współwłaścicieli hal garażowych,

6) w punkcie 6 – ustalenie, że nadwyżka Funduszu Remontowego na koniec 2011 r. miała pozostać do wykorzystania w przyszłości,

7) w punkcie 7 – uchwała miała wejść w życie z dniem jej podjęcia.

( **Dowód:** zawiadomienie o zebraniu, k. 4; uchwały nr (...),(...), (...),(...), (...), (...i (...)) z 26 marca 2012 r., k. 5-7; protokół z zebrania Wspólnoty w dniu 26 marca 2012 r., k. 68-70; uchwała nr (...), k. 72 )

Sposób formułowania uchwały dotyczącej rozliczenia roku poprzedniego, analogiczny do treści uchwały nr (...) był praktykowany w pozwanej Wspólnocie mieszkaniowej od momentu jej powstania. Dotychczas nie zdarzyło się, żeby którykolwiek z ponad 250 właścicieli lokali mieszkalnych i usługowych zakwestionował sposób redagowania uchwał, jak w uchwale nr (...), odnośnie ujęcia w niej kilku punktów dotyczących przyjęcie rocznego sprawozdania za poprzedni rok i jednocześnie zdecydowania o rozdysonowaniu nadwyżki finansowej / pokryciu niedoboru za poprzedni rok.

Sposób formułowania uchwały dotyczącej rozliczenia roku poprzedniego, analogiczny do treści uchwały nr (...) był praktykowany także w innych (ponad 20) wspólnotach mieszkaniowych administrowanych przez zarządcę. Dotychczas nie zdarzyło się, żeby którykolwiek z właścicieli lokali wchodzących w skład w/w wspólnot mieszkaniowych zakwestionował sposób redagowania uchwał dotyczących rozliczenia poprzedniego roku, odnośnie ujęcia w jednej uchwale kilku punktów dotyczących przyjęcie rocznego sprawozdania za poprzedni rok i jednocześnie zdecydowania o rozdysonowaniu nadwyżki finansowej / pokryciu niedoboru za poprzedni rok.

( **Dowód:** zeznania świadka B. D. (1), k. 103-105 (e-protokół); przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej G. B., , k. 103-105 (e-protokół); przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej E. D., k. 103-105 (e-protokół); przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej J. W., k. 103-105 (e-protokół); przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej G. O., k. 103-105 (e-protokół)

O proponowanej treści uchwały nr (...) oraz pozostałych uchwał właściciele lokali, w tym również powódka zostali poinformowani otrzymując zawiadomienie o zebraniu z dnia 16 marca 2012 r. wraz z projektami uchwał oraz sprawozdaniem Zarządu Wspólnoty za 2011 r., rozliczeniem finansowym za 2011 r. i planem gospodarczym na 2012 r.

Przed rozpoczęciem głosowania nad uchwałą nr (...) oraz pozostałymi uchwałami, zarówno przed zebraniem jak i w jego trakcie w dniu 26 marca 2012 r., każdy z właścicieli miał prawo i możliwość wypowiedzieć się co do zaproponowanej treści uchwał i zgłosić swoje propozycje dotyczące m.in. przeznaczenia nadwyżki finansowej np. poprzez przeksięgowanie ich na konta właścicieli proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej.

Przed rozpoczęciem głosowania nad uchwałą nr (...) oraz pozostałymi uchwałami, zarówno przed zebraniem jak i w jego trakcie w dniu 26 marca 2012 r., żaden z właścicieli, w tym także powódka, nie zgłosił swoich propozycji odnośnie innego przeznaczenia nadwyżki finansowej, aniżeli zaproponowanej w treści projektów uchwał.

W trakcie roku właściciele lokali mieli na bieżąco możliwość zasięgnięcia informacji o działaniach Zarządu pozwanej Wspólnoty, o wykonywanych i planowanych zadaniach i pracach remontowych lub posiadanych środkach pieniężnych związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Umożliwiają to cotygodniowe dyżury członków Zarządu wspólnoty mieszkaniowej, dostępność przedstawicieli firmy administrującej nieruchomością wspólną oraz forum mieszkańców prowadzone w internecie.

( **Dowód:** zawiadomienie o zebraniu, k. 4; uchwały nr (...), (...), (...), (...), (...), (...)i (...)z 26 marca 2012 r., k. 5-7; uchwała nr (...), k. 67; protokół z zebrania Wspólnoty w dniu 26 marca 2012 r., k. 68-70; zeznania świadka B. D. (1), k. 103-105 (e-protokół); przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej G. B., , k. 103-105 (e-protokół); przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej E. D., k. 103-105 (e-protokół); przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej J. W., k. 103-105 (e-protokół); przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej G. O., k. 103-105 (e-protokół)

Uchwała nr (...) została podjęta w trybie mieszanym, część głosów zostało oddanych na zebraniu właścicieli w dniu 26 marca 2012 r., natomiast pozostałą część w drodze indywidualnego ich zbierania, które zostało zakończone w dniu 1 maja 2012 r.

Za przyjęciem uchwały nr (...) głosowali właściciele lokali, których łączna wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej wynosiła 52,558 %, natomiast przeciw przyjęciu uchwały nr (...) głosowali właściciele lokali, których łączna wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej wynosiła 2,391 %.

( **Dowód:** zawiadomienie o wynikach głosowania, k. 8; zawiadomienie o indywidualnym trybie zbierania głosów, k. 71; uchwała nr (...), k. 72 )

Alternatywą dla sposobu rozdysponowania nadwyżki finansowej za 2011 r., przedstawionego w uchwale nr (...), byłoby przeksięgowanie w/w środków pieniężnych na konta właścicieli proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej.

Szacunkowa wysokość zwrotów nadwyżki finansowej w kwocie 33.000 zł przeznaczonej w uchwale nr (...) na sfinansowanie dalszego etapu prac naprawczych na elewacjach klinkierowych balkonów i klinkierowych elewacji parterowych wynosiłaby średnio około 129 zł rocznie, tj. około 10,80 zł miesięcznie dla każdego z właścicieli.

Od momentu powstania pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej dotychczas nie zdarzyło się aby któryś z mieszkańców zgłosił propozycję zwrotu nadwyżki finansowej na rzecz właścicieli. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat w administrowanych przez zarządcę ponad 20 wspólnotach mieszkaniowych tylko jeden raz została zgłoszona propozycja zwrotu nadwyżki finansowej uzyskanej z zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, poprzez jej zwrot na rzecz właścicieli lokali. Powyższa propozycja została odrzucona przez pozostałych właścicieli lokali zdecydowaną większością głosów.

Budynki mieszkalne wchodzące w skład wspólnoty od momentu ich wybudowania w latach 2004-2006 nie były remontowane. Obecnie, po upływie kilku lat ich eksploatacji, część elewacji klinkierowych balkonów i klinkierowych elewacji parterowych w/w budynków mieszkalnych wymaga napraw. Zaniechanie powyższych napraw negatywnie wpływa na estetykę budynków, przyczynia się do coraz większych szkód związanych z przenikaniem wód opadowych, co pośrednio obniża wartość lokali mieszkalnych i usługowych znajdujących się w w/w budynkach.

Remont elewacji klinkierowych balkonów i klinkierowych elewacji parterowych w/w budynków mieszkalnych rozpoczął się w 2011 r. i miał być kontynuowany w 2012 r. W 2011 r. nikt z właścicieli lokali, w tym także powódka, nie byli przeciwni przeprowadzenia w/w remontów oraz nie zgłaszali do niego żadnych uwag i propozycji.

(**Dowód:** zeznania świadka B. D. (1), k. 103-105 (e-protokół); przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej G. B., , k. 103-105 (e-protokół); przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej E. D., k. 103-105 (e-protokół); przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej J. W., k. 103-105 (e-protokół); przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej G. O., k. 103-105 (e-protokół)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zmianami) 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. Istota sporu w rozpoznawanej sprawie sprowadzała się do ustalenia czy z uwagi na przyjęty przez stronę pozwaną sposób konstrukcji uchwały nr (...) z dnia 26 marca 2012 r. doszło do naruszenia interesów powódki oraz zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Rozstrzygając w niniejszej sprawie Sąd w pierwszej kolejności miał na uwadze, że właściciele lokali mogą co do zasady objąć jedną uchwałą kilka kwestii, jeżeli istnieje między nimi związek formalny i przedmiotowy. Analiza całokształtu zgromadzonych w sprawie dowodów, w tym w szczególności przesłuchania członków zarządu pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej G. B., E. D., J. W. i G. O. oraz zeznań pracownika spółki administrującej pozwaną wspólnotą B. D. (2)(k. 103-105 e-protokół), a także treści uchwał będących przedmiotem obrad na zebraniu w dniu 26 września 2012 r. wynikało, że taki związek odnośnie zaskarżonej uchwały istniał. W przeciwieństwie bowiem do pozostałych 6 uchwał podjętych na zebraniu w dniu 26 marca 2012 r. i dalej w drodze indywidualnego zbierania głosów, zaskarżona uchwała nr (...) dotyczyła ściśle związanych ze sobą kwestii, tj. rozliczenia w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej roku 2011. Pozostałe uchwały natomiast dotyczyły wyraźnie innych kwestii, takich jak: 1) przyjęcia rocznego planu gospodarczego za 2012 r. i ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, mediów oraz ustalenia wysokości opłat na fundusz remontowy (uchwała nr (...)), 2) ustalenia zasad funkcjonowania szlabanów ograniczających wjazd na parkingi wspólnoty zlokalizowane przed lokalami usługowymi (uchwała nr (...)), 3) wykonania dodatkowej izolacji termicznej i położenia nowego tynku na północnej ścianie – wykuszu budynku (...) przy klatce nr (...) (uchwała nr (...)), 4) wykonania napraw tynków i gzymsów poddachowych na zachodnich elewacjach 4 budynków (uchwała nr (...)), 5) ustalenia zasad wejścia i świadczenia na terenie nieruchomości usług przez operatorów telekomunikacyjnych (uchwała nr (...)) czy pobierania opłat za szyldy, reklamy i banery (uchwała nr (...)). Zaskarżona uchwała nr (...) obejmowała natomiast 7 punktów i wszystkie one, za wyjątkiem punktu 7 dotyczącego momentu wejścia w życie uchwały, dotyczyły rozliczenia finansowego za rok poprzedzający zebranie właścicieli z dnia 26 marca 2012 r., w tym przyjęcia rocznego sprawozdania z działalności Zarządu i rozliczenia finansowego za 2011 r. oraz udzielenia absolutorium Zarządowi z prowadzonej przez niego działalności w 2011 r., co zostało zawarte w punktach 1-2 uchwały. Do spraw ściśle związanych z rozliczeniem tego roku należało także podjęcie decyzji co do przeznaczenia nadwyżki finansowej tego roku, co zostało zawarte w punktach 3-6 uchwały. Zgodzić się należało przy tym ze stroną pozwaną, że środki gromadzone na funduszu remontowym są ze swej istoty zbierane systematycznie, w celu ułatwienia przeprowadzania remontów w latach następnych, gdy takie remonty będą konieczne, a ich pokrycie ze środków bieżących niemożliwe. Dlatego też jeżeli środki te nie zostały wykorzystane w danym roku, właściciele

powinni podjąć decyzję o ich wykorzystaniu w przyszłości, co w analizowanym przypadku miało miejsce i właściciele zdecydowali o wykorzystaniu ich na potrzeby remontowe w roku następnym. Podkreślić przy tym należało, że sposób formułowania uchwały dotyczącej rozliczenia roku poprzedniego, analogiczny do treści uchwały nr (...) był praktykowany w pozwanej Wspólnocie mieszkaniowej od momentu jej powstania. Dotychczas nie zdarzyło się, żeby którykolwiek z ponad 250 właścicieli lokali mieszkalnych i usługowych zakwestionował taki sposób redagowania uchwał zarzucając ujęcie w nich kilku punktów dotyczących przyjęcie rocznego sprawozdania za poprzedni rok i jednocześnie zdecydowania o rozdysponowaniu nadwyżki finansowej / pokryciu niedoboru za poprzedni rok. Ponadto, sposób formułowania uchwały dotyczącej rozliczenia roku poprzedniego, analogiczny do treści uchwały nr (...) był praktykowany także w innych (ponad 20) wspólnotach mieszkaniowych administrowanych przez zarządcę. Z zeznań pracownika spółki administrującej wspólnotą wynikało, że dotychczas nie zdarzyło się, żeby którykolwiek z właścicieli lokali wchodzących w skład w/w ponad 20 wspólnot mieszkaniowych zakwestionował sposób redagowania uchwał dotyczących rozliczenia poprzedniego roku, odnośnie ujęcia w jednej uchwale kilku punktów dotyczących przyjęcie rocznego sprawozdania za poprzedni rok i jednocześnie zdecydowania o rozdysponowaniu nadwyżki finansowej / pokryciu niedoboru za poprzedni rok.

Sąd miał na uwadze, że strona poznana mogła alternatywnie przyjąć także inny sposób konstrukcji uchwały nr (...), np. poprzez ujęcie zawartych w niej kwestii w dwóch uchwałach. W ocenie Sąd, taki sposób konstrukcji uchwał nie był jednakże konieczny i jedynie prawidłowy, a ponadto w dacie podejmowania uchwały nr (...) taki sposób redagowania uchwały nie był ani praktykowany, ani też postulowany przez powódkę i innych właścicieli lokali. W ocenie Sądu, przyjęty przez stronę pozwaną sposób konstrukcji uchwały nie uniemożliwiał powódce zaskarżenia jedynie części uchwały nr (...), tj. odnośnie w zakresie kwestii, z którą powódka się nie zgadzała. Z pisma procesowego z dnia 9 kwietnia 2013 r. (k. 77) wynikało, że powódka kwestionowała w istocie jedynie część punktu 3 uchwały nr (...) w zakresie dotyczącym przekazania kwoty 33.000 zł na sfinansowanie dalszego etapu prac naprawczych na elewacjach klinkierowych balkonów i klinkierowych elewacji parterowych. W sprawie dopuszczalności uchylenia części uchwały pozytywnie wypowiedziano się w orzecznictwie (wyrok SN z dnia 15.04.1999 r., sygn. ICKN 1088/97, OSNC 11/99, poz. 193, wyrok SN z dnia 13 maja 2004 r., V CK 452/03; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 7.08.2008 r., sygn. akt: I Aca 601/08). **Skoro zatem możliwe było uchylenie uchwały jedynie w części, to konsekwentnie należało uznać, że powódka mogła także mogła zaskarżyć uchwałę jedynie w spornej części, zaś zarzucany przez nią sposób konstrukcji uchwały nie uniemożliwiał jej tego. Niezależnie od tego** rozstrzygając w niniejszej sprawie Sąd miał na uwadze, że o proponowanej treści uchwały nr (...) oraz pozostałych uchwał mających być przedmiotem zebrania w dniu 26 marca 2012 r., właściciele lokali, w tym również powódka, zostali poinformowani otrzymując zawiadomienie o zebraniu z dnia 16 marca 2012 r. wraz z projektami uchwał oraz sprawozdaniem Zarządu Wspólnoty za 2011 r., rozliczeniem finansowym za 2011 r. i planem gospodarczym na 2012 r. Ponadto, przed rozpoczęciem głosowania nad uchwałą nr (...) oraz pozostałymi uchwałami, zarówno przed zebraniem jak i w jego trakcie w dniu 26 marca 2012 r., każdy z właścicieli lokali, w tym także powódka, mieli prawo i możliwość wypowiedzieć się co do zaproponowanej treści uchwał i zgłosić swoje propozycje dotyczące m.in. przeznaczenia nadwyżki finansowej np. poprzez przeksięgowanie ich na konta właścicieli proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej. Właściciele nie są bowiem związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je. Z ustaleń Sądu wynikało, że żaden z właścicieli, w tym także powódka, nie zgłosili jednak wówczas swoich propozycji odnośnie innego przeznaczenia nadwyżki finansowej, aniżeli zaproponowanej w treści projektów uchwał. Skutkowało to poddaniem pod głosowanie uchwały w wersji przedstawionej przez Zarząd. Mając na uwadze powyższe okoliczności, za nieuzasadnione należało uznać twierdzenia powódki odnośnie naruszenia jej interesów poprzez uniemożliwienie jej wypowiedzenia się w tej kwestii. Niewątpliwie powódka miała wielokrotnie i na różne sposoby możliwość przedstawienia swojego stanowiska w sprawie. Sam sposób konstrukcji uchwały niewątpliwie nie uniemożliwiał jej tego także z tego względu, że powódka miała realny wpływ na przyjęcie innego brzmienia tej uchwały, jednak ze swoich uprawnień w tym zakresie nie skorzystała. Nadto należało mieć na uwadze, że także w trakcie roku, powódka miała na bieżąco możliwość zasięgania informacji o działaniach Zarządu pozwanej Wspólnoty, o wykonywanych i planowanych zadaniach i pracach remontowych lub posiadanych środkach pieniężnych związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Umożliwiają to cotygodniowe dyżury członków Zarządu wspólnoty mieszkaniowej, dostępność przedstawicieli firmy administrującej nieruchomością wspólną oraz forum mieszkańców prowadzone w internecie. Z analizy dowodów wynikało, że powódka z takich możliwości odnośnie spornej kwestii nie korzystała. Mając na uwadze powyższe okoliczności za nieuzasadniony należało zatem uznać zarzut powódki, że w niniejszej sprawie uniemożliwiono jej wypowiedzenia się w kwestii objętej zaskarżoną uchwałą.

Sąd miał na uwadze, że zaskarżona uchwała w części kwestionowanej przez powódkę nie naruszała także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Jak już wskazano, z analizy treści pisma powódki z dnia 9 kwietnia 2013 r. (k. 77-80) wynikało, że w istocie w zaskarżonej uchwale kwestionowała ona jedynie przekazanie nadwyżki finansowej z 2011 r. w kwocie 33 tysiące zł na prace naprawcze na elewacjach klinkierowych. Powódka sugerowała przy tym, że może to doprowadzić do „wyprowadzenia” ze Wspólnoty mieszkaniowej znacznych kwot (k. 10). Powyższe zarzuty nie zasługiwały na uwzględnienie. Z analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynikało, że budynki mieszkalne wchodzące w skład wspólnoty od momentu ich wybudowania w latach 2004-2006 nie były remontowane. Obecnie, po upływie kilku lat ich eksploatacji, część elewacji klinkierowych balkonów i klinkierowych elewacji parterowych w/w budynków mieszkalnych wymaga napraw. Zaniechanie spornych napraw negatywnie wpłynęłoby na estetykę budynków, a także przyczyniło się do coraz większych szkód w częściach wspólnych budynków w związku z przenikaniem wód opadowych. Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd uznał, że zaniechanie spornych remontów, jak postulowała to powódka, prowadziłyby do naruszenia uzasadnionych interesów innych właścicieli lokali, poprzez obniżenie walorów estetycznych budynków mieszkalnych i pośrednie przyczynienie się do obniżenia wartości lokali mieszkalnych i usługowych znajdujących się w w/w budynkach, a także powadziłoby do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością poprzez powstanie większych kosztów napraw i remontów w latach następnych, w związku z postępującą degradacją elewacji budynków. Podkreślić przy tym należało, że remont elewacji klinkierowych balkonów i klinkierowych elewacji parterowych w/w budynków mieszkalnych rozpoczął się w 2011 r. i miał być jedynie kontynuowany w 2012 r. W roku 2011 natomiast nikt z właścicieli lokali, w tym także powódka, nie byli przeciwni przeprowadzenia w/w remontów oraz nie zgłaszali do niego żadnych uwag i propozycji. Kwestionowanie w związku z tym obecnie przez powódkę zasadności wydatkowania wspólnych środków z przeznaczeniem na remont elewacji klinkierowych należało uznać za nieuzasadnione.

Sąd miał nadto na uwadze, że alternatywą dla sposobu rozdysponowania nadwyżki finansowej za 2011 r., przedstawionego w uchwale nr (...), byłyby przebieganie w/w środków pieniężnych na konta właścicieli proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej, co zdawała się sugerować powódka. Powyższy sposób rozdysponowania nadwyżki finansowej nie cieszył się jak dotychczas zainteresowaniem właścicieli lokali i zarządcy. Z przesłuchania członków zarządu strony pozwanej wynikało bowiem, że od momentu powstania pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej dotychczas nie zdarzyło się aby któryś z mieszkańców zgłosił propozycję zwrotu nadwyżki finansowej na rzecz mieszkańców. Ponadto, na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat w administrowanych przez zarządcę ponad 20 wspólnotach mieszkaniowych tylko jeden raz zdarzyła się propozycja zgłoszona przez jednego z mieszkańców odnośnie zwrotu nadwyżki finansowej uzyskanej z zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, poprzez jej zwrot na rzecz właścicieli lokali. Powyższa propozycja została odrzucona przez pozostałych właścicieli lokali zdecydowaną większością głosów. W związku z tym nie mógł dziwić fakt, że sugerowanego przez powódkę sposobu rozdysponowania nadwyżki finansowej nie zawarto w zaskarżonej uchwale. W ocenie Sądu, taką sytuację należało tłumaczyć także tym, że skoro właściciele dokonali już wpłaty zaliczki na poczet przyszłych remontów, to zgodnie z ich wolą sporne środki powinny zostać przeznaczone właśnie na ten cel. Konserwacja i remonty części wspólnych budynków, w celu utrzymania jej w należyтым stanie, i tak musiały bowiem zostać przeprowadzone. Zwracanie zatem właścicielom w/w zaliczek, a następnie domaganie się z powrotem zapłaty w/w środków na rzecz Wspólnoty, w związku z koniecznością sfinansowania w/w remontów, należałoby zatem uznać za działanie nieracjonalne i nielogiczne. Ponadto kwota szacunkowych zwrotów nadpłaconych zaliczek nie byłaby wysoka w przeliczeniu na każdego z mieszkańców. Z ustaleń Sądu wynikało, że szacunkowa wysokość zwrotów nadwyżki finansowej w łącznej kwocie 33.000 zł przeznaczonej w uchwale nr (...) na sfinansowanie dalszego etapu prac naprawczych na elewacjach klinkierowych balkonów i klinkierowych elewacji parterowych, po podziale tej kwoty na wszystkich właścicieli, wynosiłaby średnio około 129 zł rocznie, tj. około 10,80 zł miesięcznie dla każdego z właścicieli. Mając na uwadze wysokość w/w kwot należało

uznać, że znacznie bardziej racjonalnym rozwiązaniem aniżeli zwrot tej kwoty właścicielom było przeznaczenie jej na sfinansowanie remontu elewacji klinkierowej budynków mieszkalnych. Podjęcie w w/w uchwale decyzji o rozliczeniu nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu przez zaliczenie jej na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej pozostawało zatem w interesie wszystkich właścicieli lokali. Pozwoliło to uniknąć zwracania poszczególnym członkom wspólnoty niewielkich kwot, które i tak były potrzebne na pokrycie koniecznych wydatków związanych z remontem elewacji klinkierowej.

Zasadność tej decyzji potwierdziły także wyniki głosowania nad zaskarżoną uchwałą nr (...). Za przyjęciem tej uchwały głosowali właściciele lokali, których łączna wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej wynosiła 52,558 %, natomiast przeciw przyjęciu uchwały nr (...) głosowali właściciele lokali, których łączna wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej wynosiła jedynie 2,391 %. W ocenie Sądu, wyniki głosowania potwierdzają, że przeznaczenie nadwyżki środków finansowych z 2011 r. zostało zaplanowane w sposób racjonalny i celowy oraz zgodny z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Ponadto podkreślić należało, że biorąc pod uwagę wynik głosowania nad zaskarżoną uchwałą nie było podstaw do przyjęcia, że nawet gdyby doszło do innego sposobu konstrukcji uchwał i zamieszczenie poddanych w niej pod głosowanie kwestii w dwóch odrębnych uchwałach, to wynik głosowania nad tymi uchwałami byłby inny.

W tym kontekście nie można było przyjąć, by uchwała nr (...) w części kwestionowanej przez powódkę naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy powódki czy innych właścicieli. Wbrew twierdzeniom powódki nie była ona bowiem z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla właścicieli niekorzystna, jak też nie miała na celu pokrzywdzenia członków wspólnoty.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo w całości, o czym orzekł jak w sentencji.