

Sygn. akt I C 639/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 24 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Piotr Jarmundowicz

Protokolant: Błażej Łój

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 lipca 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa S. J. (1) i I. J. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)

o uchylenie uchwał

I. uchyła uchwały nr (...), (...), (...) i (...) z dnia 22 marca 2013 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...),

II. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) na rzecz powodów S. J. (1) i I. J. (1) 997 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt: I C 639/13

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do tutejszego Sądu w dniu 30.04.2013 r. powodowie S. J. (1) oraz I. J. (1) domagali się uchylenia następujących uchwał podjętych przez członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w (...) na zebraniu w dniu 22.03.2013 r.:

- nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności zarządu za rok 2012,
- nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za 2012 rok,
- nr (...) sprawie uchwalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2013r.

W zakres żądania wchodziło także roszczenie o zwrot kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powodowie wyjaśnili w pierwszej kolejności, że jako współwłaściciele na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu położonego w (...) są członkami strony pozwanej - Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w (...). Opisali dalej, że we wspólnocie powołano zarząd właścicielski, który zgodnie z ustawą o własności lokali jest organem uprawnionym również do jej reprezentacji. Członkami Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej są S. G. i A. O. zgodnie z uchwałami pozwanej wspólnoty nr (...) z dnia 21.07.2011 r.

Na podstawie uchwały nr (...) z dnia 02.09.2011 r. w sprawie przejęcia lokali mieszkalnych nieruchomości (...) do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.", zarządcą nieruchomości została ww. spółdzielnia. Powodowie

powołali się dalej na przepis art. 25 ustawy o własności lokali wskazując, że został zachowany 6 tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały bowiem zawiadomienie o podjęciu uchwał odebrali w dniu 10.04.2013 r.

Powodowie zarzucili, że uchwały są niezgodnie z przepisami prawa, naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz rażąco naruszają ich interesy. Dodali także, że wadliwy był sposób ich podjęcia ponieważ doszło do naruszenia przepisów powołanej wyżej ustawy o własności lokali w takim stopniu, że mogło to wpłynąć na ich treść i skutkować nieważnością. Opisali, że przed zebraniem w dniu 14.03.2013 r. otrzymali pismo zatytułowane „Zaproszenie na zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej Nr (...)”. Pismo to nosiło datę 08.03.2013 r. a podpisał je Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) G. N.. Do pisma tego dołączono rozliczenie właściciela za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. podpisanym przez główną księgową E. T. oraz rozliczenie funduszu remontowego Wspólnoty. Z treści tego pisma wynikało również, że projekty uchwał i dokumenty finansowo - sprawozdawcze są do wglądu właścicieli lokali w biurze Zarządu Spółdzielni. W dniu 19.03.2013 r. powód wraz ze swoją córką G. M. udali się do biura zarządcy, jednak nie otrzymali do wglądu projektów uchwał, a jedynie nie wypełnione druki do tych uchwał. Nie okazano im także żadnych dokumentów sprawozdawczo - finansowych, o których była mowa w Zaproszeniu. Powodowie, powołując się na przepis art. 32 ustawy o własności lokali zarzucali, że wprowadzając zawiadomienie otrzymali w terminie, jednakże pomimo, że zgodnie z porządkiem obrad na zebraniu miały zostać podjęte uchwały wprowadzające zmiany w prawach i obowiązkach właścicieli lokali (np. uchwała nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i Uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2013r.) nie wskazano w treści zawiadomienia projektów tych uchwał. Powodowie zarzucili także, że zarządca - Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nie jest uprawniona do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, a zatem podejmowane przez osoby działające w imieniu Spółdzielni, w tym Prezesa G. N. czynności takich jak zwołanie zebrania ogółu właścicieli, zawiadomienie o zebraniu są nieważne. Zdaniem powodów, zebranie które odbyło się w dniu 22.03.2013 r. nie zostało zatem zwołane w sposób prawidłowy i nie mogło podjąć zaskarżonych w niniejszym powództwie uchwał. Powodowie opisali także, że na zebraniu, które odbyło się w dniu 22.03.2013 r. na sali (...), obecni wszyscy właściciele. Nie zostali oni jednak powiadomieni, że głosowanie będzie odbywało się częściowo na zebraniu a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów członków Wspólnoty nieobecnych na zebraniu. W ocenie powodów brak przygotowanych projektów uchwał skutkowało tym, że właściciele nie wiedzieli jaka treść uchwały jest głosowana a zatem na jaką uchwałę oddają swoje głosy. Okoliczność tą potwierdza także treść Protokołu nr (...) z zebrania, w którym nie wskazano jaka liczba głosów została podjęta na zebraniu, a jedynie wskazano ogólną liczbę głosów uzyskaną na zebraniu jak też w drodze indywidualnego zbierania głosów. Protokół ten nie odzwierciedla zatem przebiegu zebrania i głosowania i został prawdopodobnie spisany po zebraniu i po głosowaniu w drodze indywidualnego zbierania głosów. Według powodów, głosy członków wspólnoty według wielkości udziałów zostały podliczone wadliwie, co mogło mieć wpływ na wynik głosowania nad poszczególnymi uchwałami. W dalszej kolejności powód wskazał, że w dniu 26.03.2013 r. za pośrednictwem pełnomocnika - córki G. M. zwracał się o wydanie uchwał podjętych na zebraniu w dniu 22.03.2013 r., jednak w tym dniu nie zostały jej one wydane. Uzyskała ona jedynie zapewnienie, że zostaną przesłane pocztą. Uchwały te zostały doręczone dopiero w dniu 04.04.2013 r. Niezależnie od powyższego powodowie byli zdania, że zaskarżone uchwały naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz ich interesy. Odnosząc się do uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu powodowie wskazali, że nie zostało im doręczone ani w jakikolwiek inny sposób ujawnione sprawozdania z działalności za rok 2012r. Ich zdaniem nie stanowiło sprawozdania zarządu doręczony powodom wraz z treścią uchwały nr (...) dokument zatytułowany: Fundusz Remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej - (...) podpisany przez główną księgową E. T.. Nie stanowił go także drugi załączony do tej uchwały dokument zawierający pozycje: Koszty centralnego ogrzewania za 2012r., Koszty nieczystości płynne – ścieki za 2012r., Koszty eksploatacji, Koszty oświetlenia klatki schodowej 2012r. Według powodów dokumenty te dotyczyły kosztów poniesionych przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) na wszystkie zarządzane przez nią nieruchomości i w tym także nieruchomości położoną w G. (...), a nie koszty zarządu pozwanej Wspólnoty. Ustawa o własności lokali nakłada na zarząd obowiązek składania właścicielom lokali rocznego sprawozdania ze swojej działalności i powinno być one przedmiotem zebrania i na jego podstawie członkowie wspólnoty aprobuja, bądź nie działalność swoich przedstawicieli, co znajduje wyraz w głosowaniu nad uchwałą w sprawie udzielenia absolutorium. Sprawozdanie nie może jednak ograniczać się jedynie do przedłożenia danych finansowych, lecz winno zawierać opis działań zarządu,

aby właściciele mieli możliwość zapoznania się z ich skutkami. Opisane wyżej dokumenty nie mogą być jednak uznane nawet za dokumenty finansowe wspólnoty, bowiem nie zawierają wskazania przychodów, wskazania kosztów zarządu, nie zawierają rozliczenia zaliczek oraz wskazania sposobu gospodarowania funduszem remontowym, nie zawierają wskazania stanu rozrachunków i środków pieniężnych na koniec roku. Przyjęcie sprawozdania z zarządu w takiej formie, tj. w formie łamiącej jakiegokolwiek standardy i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, narusza interesy powodów jako właściciele pokrywających koszty zarządu. Wywodzili, że wobec braku sporządzenia przez zarząd wspólnoty sprawozdania z zarządu - nie powinno zostać udzielone absolutorium. Z tego powodu powodowie zaskarżyli uchwały nr (...) wnosząc o jej uchylenie. Dodali, że z powodu nie wywiązywania się przez zarząd z nałożonych na niego obowiązków i naruszania zasad prawidłowej gospodarki z ich wniosku toczy się przed Sądem Rejonowym w Oleśnicy Wydział I Cywilny sprawa o ustanowienie zarządcy przymusowego dla nieruchomości położonej w G. (...) (sygn. akt: I Ns 1088/12).

W odniesieniu do uchwały nr (...) powodowie zarzucili że ustalone w § 1 wysokości opłat zaliczkowych na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną są zawyżone i nie wynikają z prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz rażąco naruszają interesy powodów i innych współwłaścicieli. Ich zdaniem niezrozumiały jest zapis § 3 tej uchwały, który stanowi, że wysokość opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów świadczeń indywidualnych tj. w szczególności za dostawę do lokali zimnej wody, odprowadzania ścieków, centralne ogrzewanie i wywóz odpadów wynikają z planu gospodarczego na rok 2013. Powodowie podnieśli, że niejasny jest także zapis § 7 tej uchwały stanowiący o protokole Komisji Skrutacyjnej, który miał stanowić załącznik do uchwały. Z treści protokołu zebrania nie wynika bowiem, by została komisja skrutacyjna została w ogóle powołana.

W odniesieniu do planu gospodarczego, którego dotyczyła uchwała nr (...), a który miał stanowić do niej załącznik powodowie zarzucili, że jest on niezrozumiały a wskazane w nim kwoty i liczby nie mają żadnego uzasadnienia ani źródeł. Kwoty tytułem eksploatacji, dostawy ciepła, wpłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, czy też otwarcia FR zostały, ich zdaniem podane dowolnie, bez wskazania jakichkolwiek wyliczeń.

W odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 03.06.2013 r. strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości nr (...) położonej w G. domagała się oddalenia powództwa. Wyjaśniła, że zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 22.03.2013 r. zorganizowane zostało przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na podstawie umowy o administrowanie zawartej w dniu 23.10.2013 r. Na zebraniu wspólnoty upoważniony uchwałą nr (...) zarząd wspólnoty, został upoważniony do podpisania umowy. Strona pozwana przyznała, że powodowie S. J. (1) oraz jego córka G. M. zgłosili się w dniu 19.03.2013 r. w biurze spółdzielni z prośbą o projekty uchwał, które im wydano. Wszystkie dokumenty finansowe były także sporządzone, jednak powodowie o nie nie prosili. Z uwagi na fakt, że właściciele lokali po dyskusji na zebraniu podjęli uchwały określonej treści – uchwały wcześniej przygotowane w formie druków, gdzie na zebraniu wpisywano wysokość zaliczek na fundusz remontowy, odbiór ścieków i dostawę wody, koszty zarządu i administrowanie, forma ich podjęcia była właściwa. Pozwana wskazała także głosowanie odbyło się zgodnie z regulaminem przyjętym na zebraniu w dniu 23.10.2012 r. Zarzuty powodów dotyczące nieczytelności uchwał o planie gospodarczym, rozliczeniu indywidualnym powodów oraz rozliczaniu rocznym były bezpodstawne. Zawierają one bowiem wszystkie poniesione przez wspólnotę koszty. Na koniec strona pozwana dodała, że rozliczana się z dostawcą usług – Spółdzielnią Mieszkaniową (...) bez wyników. Zgodnie ze statutem spółdzielni, do kosztów dostawy wody, ciepła i odbioru ścieków nie dolicza się pozycji zysk a jedynie pokrywane są faktyczne koszty poszczególnych działalności, których wysokość dostarczono właścicielom wraz z zaproszeniami na zebranie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie S. J. (1) i I. J. (1), jako współwłaściciele na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu położonego w G. nr (...), są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości G. nr (...). Wspólnota Mieszkaniowa ww. nieruchomości skupia łącznie 16 członków.

W uchwałach nr (...) i (...) podjętych na zebraniu w dniu 21.07.2011 r. wybrano zarząd Wspólnoty w trybie art. 23 ust. 1 Ustawy o własności lokali w osobach S. G. i A. O..

W dniu 23.10.2012 r. zarząd pozwanej wspólnoty mieszkaniowej zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną. Uchwała nr (...), w której właściciele lokali mieszkalnych upoważnili zarząd do zawarcia powyższej umowy, została uchylona wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu I Wydziału Cywilnego z dnia 08.10.2013 r. w sprawie I C 1762/12. Wyrok jest prawomocny.

Dowód:

- odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) – k. 9 - 17,
- umowa z dnia 23.10.2012 r. – k. 53 - 56,
- uchwała nr (...) z dnia 23.10.2012 r. – k. 57,
- odpis z KRS Spółdzielni Mieszkaniowej (...) – k. 88 - 89,
- uchwała nr (...) z dnia 21.07.2011 r. – k. 121,
- uchwała nr (...) z dnia 21.07.2011 r. – k. 122,

Od 23.10.2012 r. u strony pozwanej obowiązywał regulamin zebrania właścicieli. Zgodnie z § 1 pkt. 2 zebranie zwoływane jest przez zarząd wspólnoty. W § 7 opisano porządek obrad, § 8 przewidywał z kolei obowiązek sporządzenia protokołu, który miał być zredagowany najpóźniej w ciągu 7 dni po terminie zebrania i w ciągu 10 dni udostępniony właścicielom. W § 9 zapisano, że zarząd przeprowadza głosowanie uzupełniające drogą indywidualnego zbierania głosów – nad uchwałami, które nie zostały na zebraniu ani podjęte ani odrzucone większością głosów. § 13 stanowił, że uchwały podejmuje się zgodnie z przepisem art. 23 ustawy o własności lokali liczoną według wielkości udziałów, chyba, że w uchwale podjętej w innym trybie postanowiono że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Dowód:

- regulamin zebrania właścicieli – k. 58 - 59,

W dniu 14.03.2013 r. powodowie otrzymali zaproszenie datowane na dzień 08.03.2013 r. na roczne zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej, które miało odbyć się w dniu 22.03.2013 r. w sali (...) w G.. Porządek obrad przewidywał podjęcie następujących uchwał:

- w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania finansowego za 2012 rok,
- w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty mieszkaniowej,
- w sprawie ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na 2013 r.,
- w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2013 r.,
- w sprawie wyrażenia zgody na remont nieruchomości wspólnej.

Z treści zaproszenia wynikało, że projekty uchwał i dokumenty finansowo-sprawozdawcze pozostawiono do wglądu właścicieli lokali w biurze Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej G. w godzinach urzędowania. Do zaproszenia dołączono następujące dokumenty:

- rozliczenie właściciela za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2013 r. przygotowane przez główną księgową Spółdzielni Mieszkaniowej (...), zawierające wyszczególnienie kosztów i należnych zaliczek zawiązanych z centralnym ogrzewaniem, eksploatacją, kosztami odprowadzania ścieków oraz oświetlenia klatki schodowej,

- dokument zatytułowany „Fundusz Remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej G., zawierający tabelę z danymi faktury z dnia 18.12.2012 r. na kwotę 160,02 zł oraz stanem początkowym funduszu (4124 zł) oraz dziewięciokrotnie powołaną kwotą 3963,98 zł bez wskazania jej tytułu. Z dokumentu tego wynikało, że do wykorzystania w roku 2013 jest kwota 13 754,38 zł a także, że wpłaty w 2012 r. wyniosły 9 790,40 zł.

Zaproszenie na zebranie zostało opatrzone pieczęcią i podpisem prezesa zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) G. N..

W dniu 19.03.2013 r. powód S. J. (1) wraz ze swoją córką G. M. udali się do biura Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w celu zapoznania się z treścią uchwał oraz z dokumentami finansowymi. Zostali tam przyjęci przez G. N., sprawującego funkcję prezesa zarządu spółdzielni, który przekazał im projekty poszczególnych uchwał zawierające jedynie ich nazwy oraz niewypełnione puste pola dotyczące wyników głosowania. W projekcie uchwały nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w miejscach przewidzianych dla wartości zaliczek na koszty eksploatacji, energii elektrycznej oraz fundusz remontowy pozostawiono puste pola. Nie wpisano także daty, od której zaliczki miałyby obowiązywać. W projekcie uchwały nr (...) dotyczącej rocznego planu gospodarczego, powołano się na załącznik nr (...), w którym wymieniono, bez podania wartości, pozycje dotyczące: powierzchni mieszkań, liczby zamieszkujących osób, funduszu remontowego, bilansu otwarcia, kosztów eksploatacji, w tym kosztów zarządzania, kosztów dostawy ciepłej wody, usług dodatkowych – wpłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków oraz kosztów energii elektrycznej w pomieszczeniach wspólnych. Powód nie uzyskał przy tym żadnych dokumentów finansowych wspólnoty, w tym sprawozdania finansowego obejmującego przychody wspólnoty i koszty, faktur ani wyciągu z rachunku bankowego. G. N. tłumaczył, że zostaną one udostępnione na zebraniu.

Dowód:

- zaproszenie z dnia 08.03.2013 r. – k. 19,
- rozliczenie właściciela za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. – k. 20,
- Fundusz Remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej – k. 21,
- projekt uchwały nr (...) – k. 22,
- projekt uchwały nr (...) – k. 23,
- projekt uchwały nr (...) – k. 24,
- projekt uchwały nr (...) – k. 25,
- projekt planu rocznego przychodów – k. 26,
- projekt uchwały nr (...) – k. 27,
- zeznania świadka G. M. – e protokół z dnia 17.02.2014 r. 04:57 - 20:50,
- zeznania świadka E. J. (1) – e protokół z dnia 17.02.2014 r. 48:40 do 01:02:49,
- zeznania świadka G. N. – e protokół z dnia 12.05.2014 r. 05:18 - 18:20,
- zeznania świadka K. B. – e protokół z dnia 12.05.2014 r. 29:22 - 39:40,
- zeznania przedstawiciela strony pozwanej S. G. - e protokół z dnia 09.07.2014 r. 15:07 - 45:00,
- zeznania przedstawiciela strony pozwanej A. O. - e protokół z dnia 09.07.2014 r. 45:07 - 01:02:00,
- zeznania powódki I. J. (1) – e protokół z dnia 09.07.2014 r. 01:33 – 15:00,

W dniu 22.03.2013 r. odbyło się zebranie członków wspólnoty, na które stawilo się 11 z 16 członków wspólnoty. Powód S. J. (1) na zebranie przyszedł wraz z córką E. J. (1), dysponującą stosownym pełnomocnictwem. Zebranie otworzył i prowadził Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej (...) G. N.. Po przyjęciu porządku obrad i wyborze przewodniczącego, rozdano członkom wspólnoty karty do głosowania zawierające dane głosującego, jego udział w nieruchomości wspólnej oraz tabelę z nazwami i numeracją poszczególnych uchwał oraz rubrykami „za”, „przeciw”, „wstrzymuję się”. G. N. odczytał treść uchwały nr (...) dotyczącej przyjęcia sprawozdania. E. J. (1) oraz pełnomocnik Gminy T. zadawali mu szereg pytań dotyczących finansów wspólnoty (saldo rachunku, przychodów wspólnoty, planowanych kosztów, rozliczenia) jednak udzielane przez niego odpowiedzi były ogólne i niepełne. G. N. nie dysponował podczas zebrania żadnymi dokumentami finansowymi wspólnoty, w tym dokumentami źródłowymi. Przed głosowaniem dotyczącym podniesienia stawki na fundusz remontowy E. J. (1) pytała jaki jest stan funduszu remontowego, jednak uzyskała sprzeczne informacje, że na funduszu zgromadzona jest kwota około 13 000 zł jednak mimo to wspólnota ma zaległości. Okoliczność ta nie została na zebraniu wyjaśniona. Zebranie trwało około godziny i nie sporządzono wtedy protokołu.

W toku indywidualnego zbierania głosów zebrano głosy pięciorga właścicieli lokali nieobecnych na zebraniu: R. M., E. S., K. D., A. B. oraz J. S..

Po zebraniu głosów wszystkich właścicieli pozwana sporządziła protokół, w którym opisała sposób głosowania oraz jego wyniki. Za przyjęciem uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności zarządu głosowali właściciele posiadający 75,69 % udziałów. Przeciw było 20,74 %.

Za przyjęciem uchwały nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za 2012 rok głosowali właściciele posiadający 75,69% udziałów. Przeciw było 20,74 %.

Za przyjęciem uchwały nr (...) w sprawie wysokości zaliczek na pokrycie zarządu nieruchomością wspólną za 2013 rok głosowali właściciele posiadający 84,64% udziałów. Przeciw było 15,38 %. W toku zebrania do treści projektu uchwały wpisano, że stawka na fundusz remontowy wynosiła 2 zł/m² natomiast stawka z tytułu kosztów zarządu 1,40 zł/m². Stawki miały obowiązywać od 01.04.2013 roku.

Za przyjęciem uchwały nr (...) w sprawie rocznego planu gospodarczego na 2013 rok, głosowali właściciele posiadający 79,28% udziałów. Przeciw było 20,74 %.

W toku zebrania do projektu załącznika do uchwały „Plan gospodarczy” wpisano następujące dane:

- powierzchnia mieszkań 763,40 m²,
 - liczba zamieszkałych osób: 62,
 - fundusz remontowy: 2,00 zł/m²,
 - bilans otwarcia funduszu remontowego 13 754,32 zł,
- Razem fundusz remontowy: 30 930,88 zł
- eksploatacja 1,40zł/m² – 12 825,12 zł,
 - dostawa ciepła / wpłaty na c.o. – 3,30 zł/m² 30 230,64 zł,
 - usługi dodatkowe / wpłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków 7,19 zł/m³ 8628 zł / 1280 m³,
 - energia elektryczna w pomieszczeniach wspólnych 297,60 zł.

Razem: 82 912,24 zł.

Za uchwałą nr (...) w sprawie zgody na remont nieruchomości wspólnej głosowali właściciele posiadający 75,69% udziałów. Przeciw było 20,74 %.

W głosowaniu nad uchwałami wzięli udział wszyscy członkowie wspólnoty.

Dowód:

- lista obecności – k. 154,
- protokół zebrania – k. 30 - 31, 155 - 156,
- uchwała nr (...) z załącznikami - k. 32 - 35, 157 - 160,
- uchwała nr (...) – k. 36, 161,
- uchwała nr (...) – k. 37 - 38, 162 - 163,
- uchwała nr (...) z załącznikiem – k. 39 - 40, 164 - 165,
- uchwała nr (...) - k. 166,
- karty do głosowania – k. 167 - 181,
- zeznania świadka G. M. – e protokół z dnia 17.02.2014 r. 04:57 - 20:50,
- zeznania świadka M. O. – e protokół z dnia 17.02.2014 r. 20:58 - 37:00,
- zeznania świadka Z. L. (1) – e protokół z dnia 17.02.2014 r. 37:04 – 48:30,
- zeznania świadka E. J. (1) – e protokół z dnia 17.02.2014 r. 48:40 - 01:02:49,
- zeznania świadka G. N. – e protokół z dnia 12.05.2014 r. 05:18 - 18:20,
- zeznania świadka M. L. – e protokół z dnia 12.05.2014 r. 18:30 - 29:15,
- zeznania świadka K. B. – e protokół z dnia 12.05.2014 r. 29:22 - 39:40,
- zeznania przedstawiciela strony pozwanej S. G. - e protokół z dnia 09.07.2014 r. 15:07 - 45:00,
- zeznania przedstawiciela strony pozwanej A. O. - e protokół z dnia 09.07.2014r. 45:07-01:02:00,
- zeznania powódki I. J. (1) – e protokół z dnia 09.07.2014 r. 01:33 – 15:00,

Po zebraniu, w dniu 26.03.2013 r. córka powodów G. M. udała się do biura zarządcy wspólnoty – Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i po okazaniu pełnomocnictwa zwróciła się o udostępnienie dokumentów finansowych wspólnoty. Prezes Spółdzielni G. N. odmówił ich wydania powołując się na regulamin pracy zarządu spółdzielni, zgodnie z którym można je było uzyskać w terminie 7 dni. G. M. dopiero w dniu 04.04.2013 r. otrzymała dokumenty, o które zwróciła się w dniu 26.03.2013 r. tj. listę obecności członków wspólnoty, protokół z zebrania, treść poszczególnych uchwał z wpisanymi danymi dotyczącymi wyników głosowania, w tym wyliczenie kosztów eksploatacji i zarządu za 2012r., kosztów poniesionych we wspólnocie, kosztów centralnego ogrzewania i kosztów odprowadzania ścieków.

Dowód:

- pismo z dnia 02.03.2013 r. – k. 28,
- zeznania powódki I. J. (1) – e protokół z dnia 09.07.2014 r. 01:33 – 15:00,

- zeznania świadka G. M. – e protokół z dnia 17.02.2014 r. 04:57 - 20:50,
- protokół zebrania – k. 30 - 31,
- uchwała nr (...) z załącznikami - k. 32 - 35,
- uchwała nr (...) – k. 36,
- uchwała nr (...) – k. 37 - 38,
- uchwała nr (...) z załącznikiem – k. 39 - 40,
- zeznania świadka G. M. – e protokół z dnia 17.02.2014 r. 04:57 - 20:50,
- zeznania świadka E. J. (1) – e protokół z dnia 17.02.2014 r. 48:40 - 01:02:49,
- zeznania świadka G. N. – e protokół z dnia 12.05.2014 r. 05:18 - 18:20,
- zeznania świadka K. B. – e protokół z dnia 12.05.2014 r. 29:22 - 39:40,
- zeznania przedstawiciela strony pozwanej S. G. - e protokół z dnia 09.07.2014r. 15:07- 45:00,
- zeznania przedstawiciela strony pozwanej A. O. - e protokół z dnia 09.07.2014 r. 45:07 - 01:02:00,
- zeznania powódki I. J. (1) – e protokół z dnia 09.07.2014 r. 01:33 – 15:00,

W dniu 10.04.2013 r. powodowie otrzymali od strony pozwanej informację, że na zebraniu członków wspólnoty w dniu 22.03.2013 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów przyjęto następujące uchwały:

- nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności zarządu.

za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 75,69 % udziałów.

-nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za 2012 rok.

za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 75,69% udziałów.

-nr (...) w sprawie wysokości zaliczek na pokrycie zarządu nieruchomością wspólną za 2013 rok w stawce 2 zł/m² na fundusz remontowy oraz 1,40 zł/m² z tytułu kosztów eksploatacji, która miała obowiązywać od 01.04.2013 roku.

za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 84,64% udziałów.

-nr (...) w sprawie rocznego planu gospodarczego na 2013 rok, w której ustalono:

- wysokość zaliczki na centralne ogrzewanie w kwocie 3,30 zł/m²

- wysokość zaliczki na wodę i ścieki w kwocie 7,19 zł/m³

- wysokość zaliczki na energię elektryczną w kwocie 0,40 zł/za osobę.

za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 79,28% udziałów.

-nr (...) uchwała w sprawie zgody na remont nieruchomości wspólnej: docieplenie ścian szczytowych budynku i zakup skrzynek pocztowych. Orientacyjny koszt remontu oszacowano na 15.000 zł.

za uchwałą głosowali właściciele posiadający 75,69% udziałów.

Dowód:

- pismo z dnia 10.04.2013 r. – k. 18,
- zeznania świadka G. M. – e protokół z dnia 17.02.2014 r. 04:57 - 20:50,
- zeznania świadka E. J. (1) – e protokół z dnia 17.02.2014 r. 48:40 - 1:02:49,
- zeznania powódki I. J. (1) – e protokół z dnia 09.07.2014 r. 01:33 – 15:00,

Z inicjatywy powodów, przed Sądem Rejonowym w Oleśnicy I Wydziałem Cywilnym w sprawie o sygn. I Ns 1088/12 toczy się postępowanie o wyznaczenie zarządcy przymusowego.

bezsporne

Opisany wyżej stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, w szczególności zaproszenia z dnia 08.03.2013 r., projektów uchwał i załączników a także listy obecności, protokołu zebrania, egzemplarzy uchwał podejmowanych na zebraniu oraz kart głosowania, które świadczyły o terminie zawiadomienia powodów o zebraniu wspólnoty i dołączonych do niego dokumentów, częściowo o przebiegu zebrania, jego przedmiotu a także prawidłowości głosowania.

Bardzo istotnym elementem były zeznania świadków G. M., M. O., Z. L. (1), E. J. (1) a także powódki I. J. (1), które pozwoliły przede wszystkim na ustalenie takich okoliczności jak: brak udostępnienia właścicielom lokali pełnych treści projektów uchwał oraz stanowiących ich podstawę dokumentów finansowych a także przebiegu zebrania, przekazaniem mieszkańcom informacji i wyjaśnień oraz sposobu głosowania.

Zeznania pozostałych świadków: G. N., M. L., K. B. oraz przedstawicieli strony pozwanej S. G. i A. O. również zasługiwały na uwzględnienie, ponieważ w kwestiach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. w przedmiocie udostępnienia powodom dokumentów finansowych wspólnoty oraz w kwestii brzmienia uchwał przed zebraniem potwierdziły okoliczności opisywane przez powodów oraz świadków G. M. oraz E. J. (1).

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

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Powodowie S. J. (1) oraz I. J. (1) domagali się uchylecia następujących uchwał podjętych przez członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w G. nr (...) na zebraniu w dniu 22.03.2013 r.:

- nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności zarządu za rok 2012,
- nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za 2012 rok,
- nr (...) sprawie uchwalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2013r.

Zarzucali, że uchwały są niezgodnie z przepisami prawa, naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz rażąco naruszają ich interesy. Dodali także, że wadliwy był sposób ich podjęcia ponieważ doszło do naruszenia przepisów powołanej wyżej ustawy o własności lokali w takim stopniu, że mogło to wpłynąć na ich treść i skutkować ich nieważnością.

Strona pozwana wnosila o oddalenie powództwa w całości podnosząc, że powodowie jeszcze przed zebraniem otrzymali projekty uchwał a także, że dokumenty finansowe były sporządzone jednak powodowie nie prosili o ich wydanie. Zdaniem pozwanej pozostawienie wolnych miejsc w projektach uchwał było prawidłowe ponieważ

dopiero na zebraniu wspólnoty podejmowane są odpowiednie decyzje, od których zależy wartość zaliczek na fundusz remontowy czy też na koszty zarządu. Pozwana była także zdania, że sporządzone przez nią dokumenty finansowe są prawidłowe ponieważ zawierają wszystkie poniesione przez wspólnotę koszty.

Podstawą zgłoszonego żądania jest przepis art. 25 ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (dalej u.w.l.), zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo, o którym wyżej mowa 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.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wskazuje, że uchwały zostały podjęte w drodze głosowania na zebraniu w dniu 22.03.2013 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów. Ponieważ powodowie o treści uchwał dowiedzieli się z zawiadomienia z dnia 10.04.2013 r., należy uznać, iż zachowana została formalna przesłanka warunkująca zaskarżenie uchwały w trybie art. 25 u.w.l., bowiem od daty zawiadomienia w dniu 10.04.2013 r., do daty wniesienia powództwa w niniejszej sprawie, tj. do dnia 30.04.2013 r. nie upłynął okres 6 tygodni.

Po dokonaniu analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd uznał, że zarzuty podnoszone przez powodów wobec trybu i treści zaskarżonych uchwał są zasadne.

Przed dokonaniem analizy argumentacji stron, należy jeszcze wspomnieć, że Wspólnota Mieszkaniowa G. nr (...) jest tak zwaną dużą wspólnotą, bowiem liczba lokali wyodrębnionych z lokalami nie wyodrębnionymi jest większa niż siedem (art. 20 u.w.l.). Z tych też powodów do zarządu tego rodzaju wspólnotą stosuje się przepisy Ustawy o własności lokali. Nie było w sprawie kwestionowane, że dla Wspólnoty wybrany został zarząd w trybie art. 23 u.w.l. w osobach A. O. oraz S. G.. Stosownie z kolei do art. 22 u.w.l. czynności zwykłego zarządu zarząd podejmuje samodzielnie, zaś dla skuteczności czynności przekraczających zwykły zarząd wymagana jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Do czynności przekraczających zwykły zarząd zgodnie z art. 22 ust. 3 należą m.in. przyjęcie rocznego planu gospodarczego oraz ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. Uchwały podejmowane są bądź na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, dopuszczalna jest także forma mieszana (art. 23 Ustawy). Zapadają one większością głosów liczoną według większości udziałów, chyba że w umowie lub uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Zgodnie z kolei z art. 30 ust. 1 u.w.l., zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy, składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności oraz zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Przedmiotem zebrania, powinny być w szczególności uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu, ocena pracy zarządu lub zarządcy, sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Art. 32 u.w.l. stanowi, że o zebraniu właścicieli zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust.1 u.w.l. zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania (ust. 1). W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany (ust. 2).

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w przedmiotowym postępowaniu dało podstawy do ustalenia, że zebranie zostało zwołane i prowadzone przez Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) G. N., który nie posiadał wtedy umocowania do dokonywania tych czynności. Sporządził on zawiadomienia o zebraniu wspólnoty z dnia 08.03.2013 r., ustalił porządek obrad oraz dokonał doręczenia zawiadomienia, nadto, jak zeznali świadkowie, przeprowadził również zebranie. Treść dołączonych do sprawy dokumentów, w szczególności uchwała nr (...) o „powrocie do Spółdzielni Mieszkaniowej (...)”, nie daje podstaw do ustalenia, że zarząd w istocie przekazał administrowanie Wspólnotą Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Nie wskazuje na powyższe również ostatnie zdanie § 1 uchwały nr (...), na podstawie

którego właściciele lokali upoważnili zarząd do zawarcia umowy ze spółdzielnią, ponieważ w uchwale tej nie wskazano jakiej treści miałyby być ta umowa. Strona pozwana przedłożyła wprawdzie odpis umowy o zarządzanie z dnia 23.10.2012 r., jednak mając na uwadze, iż uchwała nr (...), w której członkowie wspólnoty (68,51 %) wyrazili zgodę na zawarcie umowy o zarządzanie, została wyrokiem wydanym w tutejszym Sądzie w dniu 08.10.2013 r. w sprawie o sygn. I C 1762/12 uchylona, (orzeczenie to na dzień wydania wyroku w przedmiotowej sprawie było prawomocne), można co najwyżej przyjąć, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wykonywała faktyczne czynności związane z zarządem, lecz nie posiadała ku temu stosownych umocowań. Sąd podziela w pełni wyrażony w powołanej sprawie pogląd, że przygotowując projekty uchwał czy umów, jakie mają być w przyszłości zawarte przez wspólnotę zarząd może zlecić ich przygotowanie osobom trzecim, profesjonalistom. Nie mniej jednak osoba trzecia nie może zastąpić zarządu wspólnoty bez stosownego umocowania w jego uprawnieniach wynikających z ustawy. Sąd uznał w związku z tym, że zebranie, na którym podjęto zaskarżone uchwały zostało zwołane przez osobę do tego nieupoważnioną, nadto o czym niżej doszło do dalszych nieprawidłowości dotyczących zebrania.

Przechodząc do analizy argumentacji stron należy wskazać najpierw, że porządek obrad powinien zawierać jasne wyszczególnienie spraw, co do których będą zapadały uchwały. Wyszczególnienie musi być tego rodzaju, aby każda osoba uprawniona do uczestniczenia w zebraniu była w sposób wystarczający zorientowana, o jakie sprawy chodzi, mogła ocenić ich ważność i w konsekwencji zadecydować o konieczności wzięcia udziału w tym zebraniu jak również przygotować się do obrad nad nimi (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 31.12.1959 r., III CR 371/59). Stan faktyczny rozpoznawanej sprawy wskazywał, że powodowie otrzymali, zgodnie z powołanymi wyżej przepisami tj. ze stosownym wyprzedzeniem, zawiadomienie o zebraniu właściciele lokali. Pismo to informowało także, że z projektami uchwał oraz z dokumentami finansowymi wspólnoty można zapoznać się w biurze zarządcy – Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

W celu zapoznania się z treścią uchwał powód S. J. (1) udał się wraz z córką G. M. do siedziby zarządcy, jednak obsługujący ich G. N. wydał im jedynie projekty uchwał pozbawione podstawowych danych pozwalających na ocenę pracy zarządu. Dokumenty te zawierały jedynie nazwy poszczególnych uchwał a w miejscach dotyczących finansów wspólnoty wykropkowane miejsca. Treść projektu uchwały nr (...) dotyczącej przyjęcia sprawozdania z działalności zarządu nie zawierała żadnego omówienia pracy zarządu czy też podjętych przez niego działań oraz danych finansowych. Żadnych informacji finansowych nie zawierał także projekt uchwały nr (...) dotyczący ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu oraz uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego. Powodowie nie otrzymali przy tym żadnych innych dokumentów rozliczeniowych z argumentacją G. N., że będą one dostępne na zebraniu.

W tym miejscu należy powołać tezę wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 08.02.2013 r. (V ACa 533/12), w której wyrażono pogląd, że Ustawa o własności lokali nie daje żadnych wskazówek co do formy i treści sprawozdania z działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej, niemniej jednak, przyjmuje się, że musi obejmować rok kalendarzowy, winno być sporządzone w sposób przewidziany przepisami ustawy z 1994 r. o rachunkowości. Jego treść powinna być przejrzysta i czytelna dla właścicieli lokali i składać się co najmniej z dwóch części; pierwsza opisowa - powinna zawierać opis działań podejmowanych przez zarząd, a druga finansowa - analizę wykonania planu gospodarczego. Sąd ma przy tym na uwadze poglądy orzecznictwa wskazujące na ograniczony formalizm przy składaniu przez zarządy wspólnot mieszkaniowych dokumentów finansowych, dopuszcza także możliwość ustanego złożenia i omówienia sprawozdania finansowego. W rozpoznawanej sprawie jednak nie można stwierdzić, że sprawozdanie z działalności zarządu zostało w jakiegokolwiek formie przedstawione członkom wspólnoty. Zeznania świadków (G. M., M. O., Z. L. (2) oraz E. J. (1)) wskazują, że prowadzący zebranie G. N. odczytał jedynie treść uchwały nr (...), która ograniczała się do stwierdzenia przyjęcia sprawozdania zarządu (§ 1) i oraz zapisu, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia (§ 2). Członkowie wspólnoty, w tym pełnomocnik powoda E. J. (1) próbowali uzyskać odpowiedzi dotyczące finansów wspólnoty, jej działalności, salda jej rachunku, wartości kosztów oraz przychodów, jednak ani zarząd ani prowadzący zebranie G. N. nie udzielili wyczerpujących wyjaśnień z powołaniem się na odpowiednie dokumenty źródłowe.

W związku z powyższym należało przyjąć, że zarząd nie zrealizował obowiązku wynikającego z art. 30 ust. 1 pkt. 2 u.w.l. ponieważ uniemożliwił członkom wspólnoty zapoznanie się ze sprawozdaniem przed corocznym zebraniem

ogółu właścicieli lokali (lub choćby w trakcie obrad) i tym samym dokonanie oceny pracy zarządu lub zarządcy oraz udzielenie absolutorium. Rzetelnie przygotowane sprawozdanie finansowe umożliwia i ułatwia członkom wspólnot mieszkaniowych zapoznanie się z finansowymi aspektami ich funkcjonowania, co pozwala na łatwiejsze podjęcie decyzji w zakresie zatwierdzenia sprawozdania z działalności wspólnoty oraz udzielenia absolutorium jej zarządowi. Ponieważ sprawozdania takiego zarząd przed zebraniem a także w czasie jego trwania nie przedstawił, należało przyjąć, że nie tylko doszło do wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwał nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania z zarządu oraz nr (...) w sprawie udzielania zarządowi absolutorium, ale także do naruszenia przepisów prawa, w tym art. 30 ust. 1 pkt. 2 u.w.l. co z kolei powodowało konieczność ich uchylecia skarżonych uchwał.

Odnosząc się w dalszej kolejności do treści zaskarżonych uchwał nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu oraz nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego, należy podkreślić, że kwestie te należą, zgodnie z art. 22 ust. 3 do czynności przekraczających zwykły zarząd, przez co wymagają uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów w formie prawem przewidzianej. Kwestie te zarząd zobowiązany jest omówić na dorocznym zebraniu członków wspólnoty. Ustawa o własności lokali nie przesądza o formie i zakresie rocznego planu zarządu nieruchomością wspólną, brak jest również odpowiednich regulacji w innych aktach prawnych. Właściciele lokali mają dużą dowolność w tym zakresie, należy jednak zastrzec, że ze względu na interes samych właścicieli plan gospodarczy powinien spełniać wymogi rzetelności, kompletności i czytelności. Podobnie jak w przypadku sprawozdania, w finansowej części planu zarządzania uwzględnić należy także postanowienia ujęte w uchwale właścicieli w sprawie zakresu i sposobu prowadzenia pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Roczny plan zarządzania nieruchomością wspólną stanowi podstawę określenia opłat na pokrycie kosztów zarządu i powinien zawierać wykaz ważnych czynności, których wykonanie przewiduje się w najbliższym roku (w tym z zakresu eksploatacji utrzymania, napraw, konserwacji, remontów, inwestycji) oraz ocenę (kalkulację) przewidywanych kosztów ich wykonania. Ocena kosztów powinna być oparta na rzeczywistych kosztach poniesionych w roku poprzednim oraz na kosztach, których poniesienie wynika z zawartych umów lub ze średniego albo przewidywanego poziomu cen na rynku. Opierając się na kosztach w okresach poprzednich, w ocenie należy uwzględnić przewidywane podwyżki cen, a także zakładać możliwość poniesienia wydatków nieprzewidywanych. Tak dokonana kalkulacja może następnie stanowić podstawę ustalenia opłat.

W rozpoznawanej sprawie zarówno przez zebraniem wspólnoty jak i w trakcie obrad nie dokonano omówienia kosztów przewidywanych remontów ani także nie ustalono wartości funduszu remontowego. Zeznania świadków wskazywały ponadto, że nie dokonano także kalkulacji kosztów z okresów poprzednich. Zarząd nie przedstawił przy tym w rzetelny sposób nawet wyliczenia kapitału początkowego funduszu remontowego. Należy w związku z tym uznać, że uchwały te, podobnie jak omówione wyżej uchwały nr (...) i (...) zostały podjęte z naruszeniem przepisów prawa a także z naruszeniem przepisów proceduralnych. Nadto, uchwały te, przewidując podniesienie stawek na fundusz remontowy oraz zaliczek na energię elektryczną, oddziaływały na interes właścicieli lokali, ponieważ dotyczyły zarówno części nieruchomości wspólnej jak i odrębnych własności lokali. Wpływały także na wysokość zobowiązań członków wspólnoty, w związku z czym niezapoznanie ich z kalkulacją kosztów i przychodów i nieudostępnienie także na samym zebraniu odpowiednich wyliczeń z powołaniem się na dokumenty źródłowe, z ograniczeniem się do samego odczytania ich treści, stanowiło naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie także istotnego interesu właścicieli.

Na podstawie powyższych okoliczności Sąd uznał, że w niniejszej sprawie doszło do takich nieprawidłowości dotyczących zwołania zebrania, które w ocenie Sądu mogły mieć znaczenie dla treści podjętych uchwał. Do zaproszeń skierowanych do właścicieli lokali nie dołączono projektów uchwał ani także jakiegokolwiek rozliczenia uiszczanych przez właścicieli lokali należności czy też sprawozdania obejmującego koszty wspólnoty i poniesione oraz planowane wydatki. Kwestie te nie zostały także w wystarczający sposób omówione na zebraniu wspólnoty, w związku z czym należy uznać, że członkowie wspólnoty nie mieli możliwości zapoznania się z nimi. Za niewystarczające należy uznać wydanie powodom projektów uchwał, bez oznaczenia w nich danych finansowych wspólnoty ponieważ, jak wyżej

wskazano, członkowie wspólnoty powinni mieć możliwość zapoznania się z treściami czy to sprawozdania wspólnoty czy to planu gospodarczego najpóźniej przed głosowaniem.

Zgodnie z tezą wyroku Sądu Najwyższego wadliwość zawiadomienia o zebraniu właścicieli może doprowadzić do unieważnienia uchwały tylko wtedy, gdy mogła mieć wpływ na wynik głosowania (patrz wyrok Sądu Najwyższego z 02.02.1962 roku, I CR 225/61). W przedmiotowej sprawie waga naruszenia przepisów formalnych jest taka, że miały one wpływ na treść podjętych uchwał.

Reasumując należy wskazać, że uchwały nr (...), (...), (...) oraz (...) zostały podjęte z poważnym uchybieniem przepisów proceduralnych, tj. na skutek zwołanego nieprawidłowo (przez osobę nieupoważnioną) zebrania i bez wcześniejszego zaznajomienia członków wspólnoty z treścią uchwał a także z pominięciem przygotowania bądź omówienia finansowych aspektów uchwał. W konsekwencji należy uznać, iż zaskarżone przez powodów uchwały naruszały także przepisy prawa oraz interes powodów.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w pkt I wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z którymi strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu), przy czym do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata (radcę prawnego) zalicza się wynagrodzenie i wydatki jednego adwokata (radcy prawnego).

Żądanie zwrotu kosztów postępowania powodowie zgłosili w pozwie, nadto wobec uwzględnienia w całości ich powództwa, pozwaną wspólnotę mieszkaniową traktować należy jako stronę przegrywającą sprawę w rozumieniu art. 98 k.p.c.

Na koszty poniesione przez powodów złożyły się wynagrodzenie pełnomocnika w osobie adwokata w kwocie 180 zł (wynikającej z § 2 i § 11 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, opłata sądowa od pozwu w wysokości 800 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł tj. łącznie 997 zł. Taką też kwotę Sąd na podstawie powołanych przepisów zasądził w punkcie II wyroku od strony pozwanej na rzecz powodów, tytułem zwrotu poniesionych kosztów procesu.