

**Sygn. akt I C 808/16**

## WYROK

**W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 20 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący : SSR del Jolanta Malik

Protokolant : Wojciech Langer

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2017 r. we Wrocławiu

na rozprawie

w sprawie z powództwa **I. J. i S. J.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...)**

o uchylenie uchwał

I. uchyla uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2015, uchwałę nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2015, uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2016

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 997 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 808/16**

## UZASADNIENIE

Powodowie S. J. i I. J. pozwem z dnia 9 maja 2016r. wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) . w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2015, uchwały nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2015, uchylenie uchwały nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, uchylenie Uchwały nr (...) z w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2016r. oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych oraz kosztów opłaty skarbowej od złożonego dokumentu pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.

W uzasadnieniu wskazali, iż zaskarżone uchwały podjęte zostały na zebraniu w dniu 29 marca 2016 r., o którym powodowie zostali poinformowani zaproszeniem z dnia 18 marca 2016r. przesłanym listem poleconym nadanym w dniu 21 marca 2016r.

Zaproszenie zawierało proponowany porządek obrad zebrania oraz informację, że projekty uchwał i dokumenty finansowo - sprawozdawcze są do wglądu właścicieli lokali w biurze Zarządu Spółdzielni w godzinach urzędowania. Do zaproszenia nie zostały dołączone projekty uchwał i sprawozdanie z działalności zarządu za 2015r. Zgodnie natomiast z treścią zaproszenia porządek obrad obejmował podjęcie uchwał w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania finansowego za 2015r., w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za 2015r., w sprawie ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu na 2016r., w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2016r., w sprawie wyrażenia zgody na remont nieruchomości wspólnej na rok 2016, w sprawie przeznaczenia

nadwyżki z rozliczenia części wspólnej za 2015r., w sprawie wyborów uzupełniających do zarządu wspólnoty. Do zaproszenia zostały załączone także sporządzony przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) dokument rozliczeniowy za rok 2015r. dla S. J. dotyczące rozliczenia wspólnoty, zużycia wody i ścieków oraz kosztów centralnego ogrzewania. Dalej powodowie wskazali, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nie posiada żadnego umocowania członków Wspólnoty Grabowno Wielkie do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. Powodom nie jest znana żadna umowa zawarta przez Zarząd Wspólnoty ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w G. w zakresie powierzenia sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, ani żadna umowa na administrowanie tą nieruchomością. Przez pewien czas czynności zarządu sprawował G. P. w/w Spółdzielni na podstawie umowy zlecenia, jednakże uchwała w zakresie zlecenia mu tego zarządu została uchylona prawomocnym wyrokiem Sądu z dnia 25.09.2015 pod sygn.. I C 662/14. Powodowie wyrazili także zastrzeżenia co do rzetelności sporządzonych przez spółdzielnię dokumentów rozliczeniowych w szczególności, że z przedłożonych rozliczeń wynika, iż powstały nadpłaty, podczas gdy pismem z dnia 13.11.2015r. powodowie zostali wezwani do zapłaty z tytułu opłat za mieszkanie - kwoty 6.190,67zł., z tytułu funduszu remontowego - kwoty 2.611,15zł. co razem stanowi kwotę 8.801,82zł. Odnośnie zebrania z dnia 29 marca 2016r. powodowie podnieśli, iż z owego zebrania nie został sporządzony protokół, a przebieg zebrania i sposób głosowania był wadliwy i naruszał przepisy ustawy o własności lokali.

Nadto powodowie podnieśli, iż zebranie było prowadzone przez prezesa Spółdzielni (...), mimo, że na zebraniu był obecny członek Zarządu Wspólnoty S. G.. Na owym zebraniu nie została powołana komisja skrutacyjna, jak też nie zostało omówione sprawozdanie zarządu przez członków Zarządu Wspólnoty. Sprawozdanie Zarządu zostało tylko odczytane przez Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) G. N. (1). Sprawozdanie zawierało szereg nieprawidłowości, albowiem ujęto w nim prace remontowe wykonane w 2015r., które de facto w tym roku nie były wykonywane. Nadto otrzymane przez powodów Sprawozdanie nie spełniało wymogów nałożonych przez prawo, nadto zawierało dane niezgodne z rzeczywistością. W sprawozdaniu w ogóle nie zostały ujęte przychody i koszty, tzn. nie wskazano rozliczenia wody i ścieków, centralnego ogrzewania, kosztów zarządu (wpłat właścicieli), nie dołączono i nie wskazano salda rachunku bankowego wspólnoty na dzień 31.12.2015r. Przyjęcie sprawozdania zarządu w takiej formie zdaniem powodów narusza zasadę prawidłowego zarządu nieruchomością i narusza interesy powodów, jako współwłaścicieli pokrywających koszty zarządu.

Powodowie podnieśli, że w sposób analogiczny zostało sporządzone sprawozdanie z działalności zarządu za 2012, 2013, 2014 rok. Jak wskazano powyżej większość uchwał przyjmujących takie sprawozdania była uchylana wyrokami Sądu Okręgowego we Wrocławiu.

Wobec braku sporządzenia przez Zarząd Wspólnoty sprawozdania z zarządu nie mogło zostać udzielone zarządowi absolutorium.

Zastrzeżenia powodów budzą także wyliczenia zawarte w uchwale nr (...) dotyczącej wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością. W ich ocenie są zawyżone i nie wynikają z prawidłowego zarządzania tą nieruchomością w szczególności nie jest zrozumiałym podział opłat na koszty zarządu i administracji bez bliższego uszczegółowienia co jest częścią składową poszczególnych kosztów.

Powodowie podnieśli także, iż załącznik do uchwały nr (...) sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego zawiera fikcyjne dane dotyczące rocznych przychodów na rok 2016.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu strona pozwana wskazała, że merytoryczne zarzuty strony powodowej nie polegają na prawdzie. Strona pozwana podniosła, iż pełnomocnik powodów nie wnosił na rzeczonym zebraniu formalnego wniosku o jego odroczenie czy też zarzutu niewłaściwego zawiadomienia o terminie zebrania, a zatem nie ziściła się przesłanka naruszenia terminu zwołania zebrania. Nadto powodowie zostali powiadomieni o możliwości zapoznania się z całą

dokumentacją księgową, w oparciu o którą zostało wykonane sprawozdanie za rok 2015. Zostały im też udostępnione wszystkie projekty uchwał, które miały zostać podjęte na zebraniu oraz dokumenty im towarzyszące.

Odnosnie dokumentów sporządzonych na zlecenie zarządu wspólnoty przez SM (...) w G., strona pozwana wskazała, iż praktyka taka została zaakceptowana przez wspólnotę w szczególności, że zarówno zarząd jak i członkowie wspólnoty nie posiadają kompetencji i wiedzy profesjonalnej związanej księgowością.

Strona pozwana podniosła, iż w sposób rzetelny prowadzi dokumentację finansową a wydatki i koszty są należycie dokumentowane.

Nadto strona pozwana wskazała, iż wszyscy obecni na sali członkowie wspólnoty nie zgłaszali zastrzeżeń co do sposobu głosowania w przedmiocie zaskarżanych uchwał, posiadali pełną wiedzę o tym jaki jest ich przedmiot, aprobowali podejmowane uchwały przez Wspólnotę, nie mieli zastrzeżeń co do prawidłowego zarządu wspólnotą, informowaniu o terminie spotkania, przeprowadzeniu sprawozdania z zarządu za rok poprzedzający oraz planach związanych z gospodarczym funkcjonowaniem wspólnoty.

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

Powodowie S. J. i I. J. są współwłaścicielami na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkanego nr (...) położonego w budynku nr (...) w miejscowości Grabowno Wielkie gmina T.. Lokal ten powodowie nabyli od Skarbu Państwa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w W. w lipcu 1997r.

Dowód: wypis z aktu notarialnego k. 17-22, odpis księgi wieczystej k. 23,39,

Członkami Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości w (...) do dnia 29 marca 2016 była A. O. (1) i S. G.. Wobec rezygnacji A. szczygiel z funkcji członka zarządu na jej miejsce do składu zarządu w dniu 29.03.2016 wybrano Z. L. (1), natomiast wobec rezygnacji z funkcji członka zarządu przez Z. L. (2) w dniu 25 października 2016., na jego miejsce wybrano A. B..

### **Okoliczność bezsporna** ( a nadto protokół z zebrania z dnia 29.03.2016 – k. 53)

Umową z dnia 23.10.2012r. członkowie zarządu A. O. (1) i S. G., działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...), zawarli ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną. Zawarcie umowy poprzedzała uchwała nr (...) z dnia 23.10.2012 r., na podstawie której wspólnota upoważniła zarząd do podpisania umowy o zarządzanie.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu uchylając uchwałę nr (...) wyrokiem z dnia 8.10.2013 r. w sprawie I C 1762/12, w uzasadnieniu podał, że została ona podjęta na zebraniu, które zostało zwołane przez prezesa zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...), który nie był upoważniony do podejmowania takich czynności, bowiem ani spółdzielnia ani jej prezes, nie byli zarządcami ustanowionym zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali. Uchybienie w zwołaniu zebrania miało wpływ na treść podjętych na nim uchwał z przyczyn szczegółowo opisanych w uzasadnieniu wyroku.

( **dowód:** wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu w sprawie I C 1762/ 12 z uzasadnieniem k. 207-225)

Następnie na zebranie Wspólnoty w dniu 14.03.2014 r. podjęto uchwałę nr (...) zaprotokołowaną przez notariusza, na podstawie której zarząd został upoważniony do zlecenia czynności zarządzania /administrowania/ nieruchomością w drodze umów zlecenia. Zebranie to prowadził G. N. (1). W tym samym dniu członkowie zarządu zawarli z G. N. (1) z G. N. (1) - prezesem zarządu SM (...), umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną.

Uchwała ta w w/w zakresie została uchylona prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 25 września 2015r. wydanym pod (sygn. akt I C 662/14).

( **dowód:** wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu w sprawie I C 662/ 14 z transkrypcja ustnego uzasadnienia k. 246-251)

Wyrokami Sądu Okręgowego we Wrocławiu uchylane są uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej dotyczące sprawowania zarządu za latach 2012-2015 tj. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności zarządu, w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi, w sprawie ustalania wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz uchwały w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego:

- wyrokiem z dnia 8 października 2013r. w sprawie I C 1762/12 uchylono uchwały nr

nr (...), nr (...), nr (...), nr (...)

- wyrokiem z dnia 24 lipca 2014 w sprawie I C 639/13 uchylono uchwały nr (...), nr (...), nr (...), nr (...)

- wyrokiem z dnia 30 marca 2016 w sprawie I C 750/14 uchylono uchwały nr (...), nr (...), nr (...), nr (...)

- z dnia 3 czerwca 2016 w sprawie o sygn. I C 790/15 uchylono uchwały nr (...),

nr (...), nr (...), nr (...)

( **dowód:** wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu w sprawie I C 1762/ 12 z uzasadnieniem k. 207-225, wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu w sprawie I C 790/ 15 z uzasadnieniem k. 226-251, w aktach I C 639/13 – wyrok Sądu I i II instancji z uzasadnieniem, w aktach I C 750/14 – wyrok Sądu I i II instancji z uzasadnieniem)

Zarząd wspólnoty składający się z A. O. (2)

i S. G. nie jest zorientowany w sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną oraz w sprawach jej finansów, godzi się aby wszystkie dokumenty znajdowały w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz żeby rozliczeń wpływów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej dokonywali pracownicy tej Spółdzielni, a także na to że zarządzaniem nieruchomością wspólną zajmuje się Prezes zarządu SM (...) wraz z podległymi mu pracownikami. Członkowie zarządu nie informują członków Wspólnoty i o zapadłych wyrokach dotyczących uchylania uchwał Wspólnoty. S. G. sam do końca nie ma wiedzy jakie zapadają wyroki w sprawach, w których jest za każdym razem przesłuchiwany jako świadek.

Nowy członek zarządu Z. L. (2) zrezygnował z pełnienia swej funkcji uznając, że jej pełnienie tj. sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną jest niemożliwe, gdyż Wspólnotą zarządza de facto G. N. (1) – Prezes Zarządu SM (...), od którego nie może otrzymać koniecznych informacji czy dokumentów dotyczących Wspólnoty.

Członkowie Wspólnoty - poza państwem J., państwem L. i państwem O. nie interesują się dokumentami finansowymi Wspólnoty, nie domagają się ich okazywania i nie przeszkadza im, że wszystkie te dokumenty są przechowywane w siedzibie Spółdzielni. Natomiast ilekroć przed rocznymi zebraniem działające w imieniu Państwa J. córki chcą otrzymać do wglądu dokumenty źródłowe, na podstawie których Spółdzielnia dokonuje rozliczenia Wspólnoty, tylekroć nie są one im udostępniane. Zresztą ich udostępnienie jest utrudnione, gdyż dokumenty te dotyczą także innych Wspólnot zarządzanych przez Spółdzielnię oraz samej Spółdzielni, gdyż podmioty te de facto są rozliczane wspólnie, potem to rozliczenie jest dzielone w sposób, o którym nie mają wiedzy ani członkowie wspólnoty ani członkowie zarządu.

( **dowód:** zeznania świadka S. G., zeznania świadka Z. L. (2), zeznania świadka A. K. (1), zeznania świadka M. O., zeznania świadka G. M., zeznania świadka E. J., zeznania świadka A. K. (2), zeznania świadka M. L., zeznania świadka G. N. (1), zeznania świadka B. R., dokumentacja finansowa dołączona do odpowiedzi na pozew )

Pismem z dnia 18.03.2016r. zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w osobach S. G. i A. O. (1) zaprosił powodów na roczne zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej na dzień 29 marca 2016r. o godzinie 17.00. W piśmie zamieszczono porządek obrad, który obejmował m.in. podjęcie uchwał w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania finansowego za

2015 rok, udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2015r., ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na 2016 rok, przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2016 rok oraz wyborów uzupełniających do zarządu wspólnoty. Pismo zostało odebrane przez powodów w dniu 24.03.2016r. Do zaproszenia nie zostały załączone projekty uchwał oraz roczne sprawozdanie finansowe. Załączono natomiast indywidualne rozliczenie wody i ścieków, a także centralnego ogrzewania za rok 2015 oraz rozliczenie współwłasności za rok 2015 składające się z rozliczenia części wspólnej i rozliczenia funduszu remontowego oraz rozliczenia właściciela. Załączone dokumenty zostały sporządzone przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...). W zaproszeniu zawarto także informację, iż projekty uchwał i dokumenty finansowo - sprawozdawcze są do wglądu w biurze Zarządu Spółdzielni w godzinach urzędowania.

**dowód:** pismo zarządcy z 18.03.2016r., k. 40-41, zeznania świadka M. O. e-protokół z rozprawy z dnia 15 listopada 2016r. nagranie k. 181, zeznania świadka E. J. e-protokół z rozprawy z dnia 15 listopada 2016r. nagranie k. 181),

Przed terminem zebrania G. M. córka powodów, mając pełnomocnictwo rodziców udała się do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w celu zapoznania się ze sprawozdaniem finansowym, uchwałami oraz dokumentacją źródłową. Na miejscu G. M. nie udostępniono żadnych dokumentów finansowych tłumacząc to nieobecnością księgowej. Otrzymała do wglądu dokument obejmujący jedną stronę pt. „sprawozdanie z zarządu nieruchomością wspólną” oraz projekt uchwały nr (...) dotyczącej zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną. Wskazane tam kwoty były tożsame jak w uchwale za poprzedni rok. Nie otrzymała do wglądu umów o dostawę mediów, o co prosiła. Prezes Spółdzielni G. N. nie potrafił określić co wchodzi w skład kosztów zarządu i kosztów administracyjnych.

**(dowód:** zeznania świadka G. M. e-protokół z rozprawy z dnia 15 listopada 2016r. nagranie k. 181, zeznania świadka G. N. (1) e-protokół z rozprawy z dnia 15 listopada 2016r. nagranie k. 181)

W dniu 29 marca 2016r. odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej w (...). Dokonano wyboru prezydium zebrania w osobach: A. K. (1)- przewodniczący, A. K. (2) – sekretarz. Na podstawie listy obecności stwierdzono prawomocność zebrania do podejmowania prawomocnych uchwał. Na zebraniu obecny był członek zarządu S. G. oraz Prezes Spółdzielni W. G. N. (1). Prezes Spółdzielni zajmował się organizacją zebrania wspólnoty, sporządzaniem zaproszeń i przygotowaniem projektów uchwał. Podjęto wówczas większością głosów zaskarżone w niniejszym postępowaniu uchwały nr (...), nr (...), nr (...), nr (...). G. N. (1) przychodzi i uczestniczy w zebraniach wspólnoty jako administrator.

**(dowód:** protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej z dnia 29.03.2016r. k. 53-54, uchwały zeznania świadka E. J. e-protokół z rozprawy z dnia 15 listopada 2016r. nagranie k. 181, zeznania świadka G. N. (1) e-protokół z rozprawy z dnia 15 listopada 2016r. nagranie k. 181, zeznania świadka Z. L. (3) e-protokół z rozprawy z dnia 24 lutego 2017r. nagranie k. 192)

Uchwałą nr (...) przyjęto sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2015 stanowiące załącznik do niniejszej uchwały. W sprawozdaniu tym dokonano w punkcie pierwszym rozliczenia funduszu remontowego. Wskazano, iż wysokość zaliczek wyniosła w 2015r. kwotę 18.298,32zł. Remonty jakie wykonano w 2015r. pochłonęły kwotę 14.267,79zł, Wskazano, iż problemem jest brak wpłat zaliczek przez niektórych właścicieli. Kwota zadłużenia z tyt. funduszu remontowego wyniosła kwotę 6.140,75zł.

W punkcie drugim sprawozdania zawarto koszty rozliczenia części wspólnej w postaci zaliczek na konto eksploatacji tj. energia elektryczna na klatce schodowej, koszty zarządy, ubezpieczenie budynku, usługi kominiarskie, usługi bankowe, przeglądy budowane, koszty administrowania, materiały eksploatacyjne, koszty sądowe i komornicze, usługi prawne. Wskazano, iż na koniec roku saldo końcowe wykazało wynik dodatni. Zawarto także zapis z którego wynika, iż najpoważniejszym problemem są zaległości z tytułu zaliczek na poczet utrzymania części wspólnych budynku oraz dostarczanych mediów w wysokości 21.542,07zł.

Przeciwko uchwale głosowała pełnomocnik powodów E. J. oraz Z. L. (3).

**(dowód:** uchwała (...) wraz z załącznikiem k. 55-56, sprawozdanie z zarządu nieruchomością k. 46)

Na podstawie uchwały nr (...) udzielono absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2015. Przeciwno uchwale głosowała pełnomocnik powodów E. J. oraz Z. L. (3).

**(dowód:** uchwała nr (...) wraz z załącznikiem k. 57-58)

Z kolei uchwałą nr (...) ustalono wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną tj. fundusz remontowy, zaliczki eksploatacyjne. Jednocześnie przyjęto, że opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów świadczeń indywidualnych (min. dostawa zimnej wody do lokali, odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie) wynikają z planu gospodarczego na rok 2015, który stanowi załącznik do uchwały nr (...) dotyczącej przyjęcia rocznego planu gospodarczego. Przeciwno uchwałam głosowali pełnomocnik powodów E. J. oraz Z. L. (3).

**(dowód:** uchwała nr (...) wraz z załącznikiem k. 59-61, uchwała nr (...) wraz z załącznikami k. 62-64)

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) obsługuje dostawę i rozliczanie mediów dostarczanych do lokali wspólnot mieszkaniowych, którymi zarządza, w tym wspólnoty (...). Spółdzielnia Mieszkaniowa jest właścicielem kotłowni, a także infrastruktury przemysłowej, nie posiada w swoich zasobach mieszkań.

Rozliczenie wody wobec wspólnoty dokonywane przez Spółdzielnię następuje pod koniec roku, zbiorczo według licznika wody, następnie Spółdzielnia dokonuje refakturowania na poszczególne wspólnoty. Zakupu opału dokonuje także Spółdzielnia po czym rozdziela koszty na poszczególne wspólnoty.

**(dowód:** zeznania świadka G. N. (1) e-protokół z rozprawy z dnia 15 listopada 2016r. nagranie k. 181, zeznania świadka B. R. e-protokół z rozprawy z dnia 15 listopada 2016r. nagranie k. 181, dokumentacja finansowa dołączona do odpowiedzi na pozew )

### **Sąd zważył co następuje:**

W przedmiotowej sprawie strona powodowa – I. i S. J. żądali uchylenia podjętych na zebraniu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...) tj. uchwały nr (...). w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2015, uchwały nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2015, uchylenie uchwały nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, uchylenie uchwały nr (...) z w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2016r

Podstawę żądania pozwu stanowi art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zgodnie z którym 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. Zaistnienie którejkolwiek z wyżej wymienionych przesłanek stanowi podstawę roszczenia o uchylenie uchwały. Przy czym powództwo, o którym mowa w ust. 1, 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 (ust. 1a).

Zaskarżone uchwały podjęto na zebraniu ogółu właścicieli w dniu 29 marca 2016 r. Natomiast powództwo wniesiono w dniu 10.05.2016r.( data stempla pocztowego), a zatem przed upływem 6-tygodniowego terminu.

Niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały wspólnoty polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. W powództwie z art. 25 ustawy o własności lokali powód (właściciel lokalu) może zatem zgłosić zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa. Przy czym w doktrynie przyjmuje się (na tle wykładni art. 42 PrSpółdz), że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały; por. Gersdorf, Ignatowicz

, Prawo, s. 113–114. Analogicznie należy rozumieć niezgodność zaskarżonej w trybie art. 25 ustawy o własności lokali uchwały wspólnoty z umową właścicieli lokali. Chodzi o umowy, o których mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, określające umowne reguły zarządu daną nieruchomością wspólną. Podstawę powództwa z art. 25 ustawy o własności lokali może stanowić także zarzut naruszenia przez zaskarżaną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenie interesów właściciela lokalu. W takim przypadku sąd będzie weryfikował zasadność powództwa oceniając celowość, gospodarność i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale. "Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyty (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną"; zob. wyr. SA w Szczecinie z 9.5.2013 r. (I ACA 214/13). Uchwała będzie zaś „w inny sposób naruszała interesy” właściciela lokalu jeśli będzie wkraczać w sferę jego praw i obowiązków jako właściciela lokalu i członka Wspólnoty Mieszkaniowej. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały z tej przyczyny musi zachodzić co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi kategorię obiektywną, ocenianą między innymi w świetle zasad współżycia społecznego. W powyższym aspekcie funkcją tej normy jest przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, którym nie można przypisać cech racjonalności, a które uszczuplają prawa innych współwłaścicieli. Sytuacje występujące w praktyce funkcjonowania zarządu konkretną nieruchomością mogą być zróżnicowane i rozważając zastosowanie powyższego przepisu należy uwzględnić specyfikę danego przypadku i potrzebę poszanowania usprawiedliwionych interesów wszystkich członków wspólnoty.

Należy także zwrócić uwagę, że żądanie uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej może dotyczyć jedynie uchwały istniejącej w obrocie. Niewątpliwie w przedmiotowej sprawie zaskarżone uchwały podjęte zostały skutecznie większością głosów.

Po dokonaniu analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd uznał, że zaskarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powodów.

Na wstępie wskazać należy, iż postępowanie dowodowe wykazało, iż czynności związane z przygotowaniem zaskarżonych uchwał, udostępnieniem projektów uchwał i dalszej dokumentacji przed zebraniem z dnia 28 marca 2016 r., prowadzeniem samego zebrania, ale przede wszystkim związane z dokonywaniem wszelkich rozliczeń finansowych dla Wspólnoty i z zarządzaniem nieruchomością wspólną były dokonywane przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w G. i jej prezesa G. N. (1) pomimo braku umocowania do tych czynności, albowiem uchwały powierzające zarządzanie nieruchomością wspólną G. N. (2) jak i Spółdzielni (...) zostały przez tutejszy Sąd uchylone prawomocnymi wyrokami w sprawach o sygn. akt I C 662/14 oraz I C 1762/12. Mimo to Prezes G. N. (1) nadal uważa się za administratora nieruchomości wspólnej i jako ten administrator uczestniczył w zebraniu wspólnoty.

W tym stanie rzeczy, kiedy zarząd wspólnoty de facto nie zajmuje się zarządzaniem nieruchomością wspólną, a zarządzaniem tym zajmuje się Prezes SM (...) i podlegli mu pracownicy, mimo braku do tego stosownego umocowania w uchwałach Wspólnoty, co następuje przy akceptacji członków zarządu, to uchwały dot. działalności zarządu za rok 2015 (uchwała nr (...) i (...)) i dotyczące spraw finansowych wspólnoty na rok 2016 (uchwała nr (...) i (...)) należy uznać za naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powodów jako członków wspólnoty uiszczających zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej.

Podkreślić należy, że zarząd Wspólnoty nie sporządził sprawozdania z działalności Wspólnoty za rok 2015r. (k.46), choć je podpisał, a jego autorem jest G. N. (1).

Skutkiem wyroków w sprawach o sygn. akt I C 662/14 oraz I C 1762/12 wszystkie czynności podejmowane przez spółdzielnię i (...), a dotyczące zarządzania nieruchomością wspólną, w tym zwoływania zebrań, były pozbawione jakiegokolwiek umocowania. Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 3 u.w.l. uprawnionymi do zwołania obligatoryjnego

corocznego zebrania ogółu właścicieli jest zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy. Trzeba jednak podkreślić, że w dacie zwołania zebrania ani spółdzielnia, ani G. N. (1) nie mieli statusu zarządcy, o którym mowa w art. 18 ust 1 u.w.l. Umową z dnia 14 marca 2014 r. zawartą z G. N. (1) – prezesem SM (...), zarząd wspólnoty zlecił administrowanie nieruchomością wspólną innemu podmiotowi, co oznacza, że organ wspólnoty, jakim jest jej zarząd, nie przestał sprawować swoich funkcji, a umowa zawarta w formie pisemnej, nie zmieniała sposobu zarządu, ani nie stanowiła powierzenia zarządu innemu podmiotowi. Jej przedmiotem było zlecenie wykonania poszczególnych czynności w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (administrowania).

Jak zeznał S. G. podpisał zawiadomienia o zebraniu, ale nie zajmował się organizowaniem zebrania, nie przygotowywał porządku obrad, nie przygotował sprawozdania, ani projektów uchwał bowiem – jak wielokrotnie podkreślał – pełni swoją funkcję społecznie, co – jak należy rozumieć- w jego ocenie zwalnia z jakichkolwiek obowiązków.

Zważyć jednak należy, że uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności zarządu za rok 2013 r. jak i uchwała nr (...) dotycząca udzielenia absolutorium, odnoszą się wprost do działania zarządu.

Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali Zarząd jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Przedmiotem corocznego zebrania właścicieli lokalu powinno być między innymi sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium (art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy o własności lokali). Ustawodawca nie precyzuje przy tym jaka dokładnie powinna być forma i treść tego sprawozdania. Niemniej jednak w doktrynie i orzecznictwie dość powszechnie przyjmuje się, że winno ono zostać sporządzone w sposób przewidziany przepisami ustawy o rachunkowości, a zatem obejmować rok kalendarzowy i składać się co najmniej z dwóch części: opisowej, zawierającej opis działań podejmowanych przez zarząd oraz finansowej, zawierającej analizę wykonania planu gospodarczego. Co jednak najbardziej istotne, treść sprawozdania powinna być przejrzysta, czytelna oraz wiarygodna dla każdego właściciela lokalu. Jego składową mogą stanowić również kopie dokumentów, na podstawie których sporządzone zostało zestawienie przychodów i wydatków wspólnoty – w tym kopie faktur wystawione przez dostawców mediów (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 8 lutego 2013 r., V ACa 533/12, LEX nr 1286524; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 5 lutego 2015 r., I ACa 1533/14, niepubl.).

Jakkolwiek można stwierdzić, że wymagania formalne co do formy, treści samego sprawozdania i załączników do niego, w przypadku wspólnot mieszkaniowych, nie mogą być zbyt rygorystyczne, to jednak bezspornie elementem składowym sprawozdania z działalności zarządu winno być sprawozdanie finansowe, które jako najbardziej istotny dokument finansowy we wspólnocie winien pochodzić od zarządu, winien być rzetelny, kompletny, czytelny, sporządzony na podstawie dokumentów źródłowych.

W ocenie Sądu treść sprawozdania stanowiącego załącznik do zaskarżonej uchwały nr (...) nie czyni zadość wymogom, jakie powinno spełniać roczne sprawozdanie z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

W pisemnym sprawozdaniu datowanym na 15 marca 2016 r. (k. 46) zawarto jedynie informacje o wysokości zaliczek obowiązujących w 2015 r., wysokości wniesionych wpłat, rodzaju prowadzonych prac remontowych i ich ogólnym koszcie, a także ogólne informacje o rozliczeniu kosztów eksploatacji części wspólnej oraz informacji o stanie zadłużenia w stosunku do Wspólnoty. W sprawozdaniu w ogóle nie zostały ujęte przychody i koszty, tzn. nie wskazano rozliczenia wody i ścieków, centralnego ogrzewania, kosztów zarządu (wpłat właścicieli), nie dołączono i nie wskazano salda rachunku bankowego wspólnoty na dzień 31.12.2015r. Do sprawozdania nie dołączono żadnych dokumentów źródłowych w postaci umów z dostawcami mediów, umów z podmiotami wykonującymi usługi remontowe czy związane z utrzymaniem nieruchomości, faktur VAT oraz rachunków. Podane w treści sprawozdania ogólne dane i kwoty nie są w żadnym zakresie weryfikowalne. Sprawozdanie finansowe za rok 2015 winno opisywać wszystkie zdarzenia finansowe krok po kroku, które miały miejsce w całym roku kalendarzowym, w szczególności ile pieniędzy wpłynęło od poszczególnych właścicieli, czy właściciele mają zaległości z tytułu wpłat zaliczek czy opłat an fundusz remontowy, jakie faktury/rachunki wystawione zostały Wspólnotę w roku 2015 i za co, czy zostały zapłacone, jak



wyglądał stan konta bankowego Wspólnoty w roku 2105 (wyciąg z całego roku). Brak tych danych uniemożliwia w ocenie Sądu udzielenie zarządowi absolutorium, gdyż podstawą jego udzielenia jest właśnie sprawozdanie finansowe. Przy czym dołączenie do odpowiedzi na pozew dokumentacji finansowej nie może sanować braków jakie miało sprawozdanie zarządu za rok 2015. Przedmiotem badania Sądu są bowiem uchwały w takim kształcie w jakim je podjęto. Okoliczność, iż jakieś dokumenty finansowe są sporządzane przez Spółdzielnię jest w istocie bezsporna, sporne natomiast jest możliwość prowadzenia finansów Wspólnoty przez Spółdzielnię oraz fakt prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego.

Zarząd jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów,  
a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej  
(art. 29 ust. 1 u.w.l.) Tymczasem jak przyznał S. G. wszystkie dokumenty księgowe znajdują się w siedzibie spółdzielni, a on sam kwestiami finansowymi w ogóle się nie zajmuje .

Nie może ciągle ująć z pola widzenia, że po uchyleniu uchwały (...)  
z 23.10.2012 r. wyrokiem sądu z 8.10.2013 r., na podstawie której zawarta została ze spółdzielnią umowa o zarządzenie, ten podmiot nie posiadał żadnych uprawnień do dysponowania środkami wpłacanymi z tytułem zaliczek na koszty zarządu,  
ani prowadzenia jakiegokolwiek ewidencji przychodów i wydatków związanych  
z nieruchomością wspólną. Tymczasem nie dość, że spółdzielnia nie wydała dokumentów zarządowi, po uprawomocnieniu się wyroku uchylającego uchwałę  
z dnia 23.10.2012 r., to nadal nawet po podpisaniu w dniu 14.03.2014 r. umowy  
o zarządzenie z G. N. (1), dysponowała środkami właścicieli  
i pracownicy spółdzielni dokonywali rozliczeń, co bezrefleksyjnie przyznała strona pozwana wyrażając nawet zadowolenie z pracy spółdzielni.

Czy w istocie prowadzona jest pozaksięgowa ewidencja przychodów  
i rozchodów, członek zarządu S. G. nie wie. Nie był też autorem sprawozdania, a rozliczenia za cały 2015 rok, gdyż dokonywała go księgowa spółdzielni. Przyjęcie w takiej sytuacji sprawozdania finansowego, które przygotowane zostało przez osoby nieuprawnione, bez kontroli członków zarządu prawidłowości podanych w nim danych, którzy się pod nim podpisali, w sposób oczywisty  
narusza art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. Strona pozwana nie zaoferowała dowodów potwierdzających prowadzenie ewidencji pozaksięgowej, na podstawie której zostało sporządzone sprawozdanie. Do odpowiedzi na pozew dołączyła jedynie wybrane dokumenty finansowe- wszystkie prowadzone przez spółdzielnię i które nie stanowiły załącznika do sprawozdania z działalności zarządu za rok 2015 i nie zostały w nim wymienione. W tej sytuacji w sposób oczywisty rzetelność sprawozdania musiała budzić wątpliwości Sądu a jego przyjęcie warunkowało udzielenie zarządowi absolutorium.

Co do uchwały nr (...) przypomnieć też należy, że decyzja właścicieli  
w przedmiocie udzielenia absolutorium stwierdza prawidłowość działania finansowego tego organu (art. 29 ust 2 u.w.l.). Tymczasem zarząd faktycznie nie działa, ceduje wszystkie obowiązki związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną na spółdzielnię lub prezesa jej zarządu, nie dostrzegając, że we wspólnocie obowiązuje zarząd wykonywany na podstawie ustawy o własności lokali bowiem do wprowadzenia umownego sposobu zarządzania potrzebna jest umowa notarialna zawarta przez wszystkich właścicieli lokali i dotychczasowego właściciela lokali niewyodrębnionych. Ani spółdzielnia ani jej prezes nie mają statusu zarządcy w rozumieniu art. 18 ust 1 u.w.l.

W takiej sytuacji udzielenie zarządowi absolutorium, ale też wyrażenie zgody na wysokość kosztów zarządu (uchwała nr (...)) i zatwierdzenie planu gospodarczego na 2014 rok (uchwała nr (...)), nie mogą być uznane za zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania, skoro plan w oparciu o który przyjęto wysokość zaliczek na koszty zarządu, nie poddaje

się weryfikacji w kontekście jego rzetelności, wobec braku inicjatywy dowodowej strony pozwanej, abstrahując od przygotowania wyliczeń przez pracowników spółdzielni, którzy nie mają jakichkolwiek uprawnień w tym przedmiocie.

W konsekwencji uznać należało, że zaskarżona uchwała nr (...) podlega uchyleniu jako naruszająca przywoływany już art. 30 ustawy o własności lokali, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powodów. Z przedstawionych względów uchyleniu musiała podlegać również uchwała nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty. Coroczne sprawozdanie stanowi podstawowy element umożliwiający ocenę pracy Zarządu. Tymczasem w okolicznościach niniejszej sprawy sprawozdanie to zostało sporządzone w sposób skrajnie wadliwy i w oparciu o jego treść w żaden sposób nie można dokonać oceny pracy Zarządu Wspólnoty.

W świetle powyższego, brak możliwości zweryfikowania finansów Wspólnoty za miniony rok w tym przypadku 2015 nie pozwala tym bardziej, w ocenie Sądu, na ustalenie wysokości zaliczki na przyszły rok, w szczególności gdy nie wiadomo w jaki sposób jest ustalana owa zaliczka, o jakie dane finansowe się opiera i czy ma jakieś pokrycie w rzeczywistych kosztach ponoszonych przez Wspólnotę.

Dlatego zasadnym było uchylene uchwały nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2016 r. Również i w tym zakresie strona pozwana wykazała się biernością nie przedstawiła bowiem, w niniejszy postępowaniu żadnych dowodów które potwierdzały by zasadność wyliczeń kwot dotyczących opłat zaliczkowych (uchwała nr (...)) np. umowy z dostawcami mediów czy faktur i rachunków za ubiegłe lata. Podobnie nieweryfikowalna jest wysokość kosztów przewidzianych w planie gospodarczym (zatytułowanym jako „Plan rocznych przychodów na rok 2016 Wspólnoty Mieszkaniowej (...)” – k. 63), obciążających członków Wspólnoty w związku z korzystaniem z lokali stanowiący załącznik do uchwały nr (...).

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). Na koszty te w wysokości 997 zł składa się opłata od pozwu w wysokości 800 zł, wynagrodzenie pełnomocnika strony powodowej w kwocie 180 zł oraz opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.