

## UZASADNIENIE

K. J. złożyła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości nr 22C przy ul. (...) w S. na podstawie art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali pozew o uchylenie uchwał: nr 1/3/2015 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium Zarządowi, nr 2/3/2015 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty na rok 2015 oraz nr 3/3/2015 w sprawie instalacji domofonowej w klatce 1 oraz wykonanie instalacji w klatce 2, jako naruszających zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy powódki, a w przypadku ostatniej z zaskarżonych uchwał, także jako niezgodnej z art. 13 ustawy o własności lokali.

Uzasadniając swoje stanowisko powódka podała, że jest właścicielką lokalu nr (...) położonego w S. przy ul. (...) oraz że z własnością tego lokalu mieszkalnego wiąże się udział w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń wynoszący 1/20, a także że w dniu 21 maja 2015 roku otrzymała zawiadomienie o podjętych przez pozwaną Wspólnotę większością głosów uchwałach: nr 1/3/2015, 2/3/2015, 3/3/2015.

Odnosnie uchwały nr 1/3/2015 powódka wskazała, że w jej ocenie sprawozdanie finansowe za 2014 rok nie spełnia wymogów rzetelności i kompletności. Podniosła, że sprawozdanie ustne merytoryczne w ogóle nie miało miejsca. Zdaniem powódki do sprawozdania powinny zostać dołączone kopie faktur wystawionych przez dostawców mediów. Powódka podniosła też, że w sprawozdaniu podano jedynie naliczenia, a nie wysokość środków pieniężnych, które faktycznie wpłynęły. Powódka podniosła, że zaliczka na koszty zarządu nieruchomością wspólną pobierana jest z metra, czyli wg powierzchni lokali, a nie według udziału w nieruchomości wspólnej, co jest niezgodne z prawem.

Odnosnie uchwały nr 2/3/2015 powódka ponownie podniosła argument nieprawidłowego obliczania zaliczek na zarządzanie nieruchomością wspólną i na fundusz remontowy według powierzchni lokali.

Odnosnie uchwały nr 3/3/2015 powódka przyznała, że instalacja domofonowa jest elementem nieruchomości wspólnej i z tego względu decyzja o jej montażu wymaga zgody wspólnoty wyrażonej uchwałą, jednakże podniosła, że dotyczy to tylko instalacji wspólnej, natomiast wewnętrzne części instalacji domofonowej wraz ze słuchawkami należy uznać za nienależące do nieruchomości wspólnej i w związku z tym koszty doprowadzenia przewodów do lokali oraz koszt instalacji wewnętrznej (słuchawki) ponieść winni właściciele lokali. Powódka podkreśliła, że w celu zamontowania instalacji domofonowej powinien być założony fundusz celowy, zwłaszcza przy nieuregulowanej sytuacji płacenia przez właścicieli lokali zaliczki z metra, a nie z udziałów, a w związku z tym przedmiotowa uchwała narusza jej interes. (pозew k. 2 – k. 7)

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu. (odpowiedź na pozew –k.38-41)

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

Powódka K. J. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) oraz członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej S. 22 c w S.. Udział związany z lokalem powódki w użytkowaniu wieczystym działki gruntu oraz we wszystkich częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali wynosi 1/20 części.(akt notarialny –k.11-12, odpis z księgi wieczystej –k.13)

Pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową tworzą właściciele 20 lokali mieszkalnych. (okoliczność bezsporna)

Na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartej w dniu 10.12.2012 r. w S. pozwana Wspólnota zleciła zarządzanie nieruchomością wspólną firmie (...) prowadzonej przez (...). (umowa o zarządzanie –k.42-47)

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej S. 22 c w S. w dniu 12.03.2015 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów do dnia 23.04.2015 r. właściciele lokali w nieruchomości S. 22 c podjęli uchwały następującej treści.

Uchwała nr 1/3/2015 o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego z działalności Zarządu z 2014 r. zgodnie z załącznikiem oraz udzielenia absolutorium Zarządowi z tego tytułu. Za podjęciem uchwały głosowało: 55% udziałów, przeciw głosowało 35% udziałów (Miasto S. jako właściciel 6 lokali oraz powódka K. J.). Załącznik do uchwały stanowiło rozliczenie planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej za 2014 r. W rozliczeniu tym został podany stan środków finansowych na dzień 31.12.2014 r. na kontach wspólnoty, który wynosił 35.897,96 zł. W rozliczeniu zostały wymienione poszczególne koszty, tak planowane, jak i rzeczywiste. Wskazane zostały także przychody funduszu eksploatacyjnego i wynik ogólny (przychody minus wydatki). Wskazane zostały ponadto przychody i wydatki funduszu remontowego.

Uchwała nr 2/3/2015 o zatwierdzeniu planu gospodarczego na 2015 r. zgodnie z załącznikiem do uchwały, który stanowiła propozycja planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej na 2015 r. W propozycji tej wskazano planowane kwoty na poszczególne koszty utrzymania nieruchomości, planowane wpłaty na fundusz eksploatacyjny, kwotę pozostałą z poprzedniego roku, kwotę pozostałą na funduszu remontowym z poprzedniego roku, planowane koszty do pokrycia z funduszu remontowego (remonty główne i bieżące), plan prac konserwacyjnych i remontowych. Za podjęciem uchwały głosowało: 55% udziałów, przeciw głosowało 35% udziałów (Miasto S. jako właściciel 6 lokali oraz powódka K. J.).

Uchwała nr 3/3/2015 o wykonaniu instalacji domofonowej i pokryciu kosztów montażu instalacji przez Wspólnotę z funduszu remontowego oraz pokrywaniu kosztów konserwacji domofonów z funduszu eksploatacyjnego. Za podjęciem uchwały głosowało: 55% udziałów, przeciw głosowało 35% udziałów (Miasto S. jako właściciel 6 lokali oraz powódka K. J.).

(uchwały –k.15,18,22, rozliczenie planu gospodarczego –k.16, karty głosowania nad uchwałą –k.17,21,23, propozycja planu gospodarczego –k.19-20)

Podczas zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 12.03.2015 r., zarządca D. W. przedstawił sprawozdanie finansowe wspólnoty za poprzedni rok oraz propozycję planu gospodarczego na rok 2015. Odbyła się ponadto dyskusja nad sprawozdaniem oraz planem gospodarczym. (protokół z zebrania –k.26-27 odwrót)

W dniu 21 maja 2015 r. powódka K. J. otrzymała zawiadomienie o podjętych uchwałach:1/3/2015, 2/3/2015, 3/3/2015. (okoliczność bezsporna, zawiadomienie o podjętych uchwałach –k.14, 14 odwrót)

W dniach 19.03.2015 r., 5.06.2015 r. i 16.06.2015 r. powódka, w biurze Zarządcy otrzymała do wglądu dokumentację księgowo – finansową pozwanej Wspólnoty, w tym faktury i rachunki i wyciągi bankowe. (oświadczenie –k.55-57)

W dniu 24 kwietnia 2012 r. właściciele lokali tworzących pozwaną wspólnotę podjęli uchwałę nr 6A/2012, w której przyjęli roczny plan gospodarczy nr rok 2012 i ustalili, że na poczet kosztów zarządu właściciele lokali będą wносить zaliczki miesięczne uzależnione od powierzchni lokalu w wysokości 1,90 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Wszyscy głosujący właściciele lokali, w tym powódka K. J. głosowali za przyjęciem uchwały. Uchwała ta nie została zaskarżona do sądu. (uchwała –k.65, lista głosowania nad uchwałą –k.66)

Powódka zaskarżyła do sądu uchwały nr 1/3/2014 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2013 rok i udzielenia absolutorium dla zarządu oraz nr 2/3/2014 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2014 rok. Nieprawomocnym wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo. (akta I C 1106/14)

Do chwili obecnej opłaty na koszty zarządu nieruchomością wspólną: na fundusz eksploatacyjny oraz fundusz remontowy od członków Wspólnoty są pobierane według powierzchni lokali. (okoliczność bezsporna, zawiadomienie o wysokości opłat –k.28)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody. Sąd oddalił wniosek o zobowiązanie pozwanego do wykazania stanu zadłużenia Wspólnoty i jej poszczególnych członków na grudzień 2014 r. oraz na dzień 1.03.2015 r. W ocenie Sądu wniosek ten zmierzał do zbędnego przedłużenia postępowania, ponieważ celem niniejszej sprawy nie było dokonanie rozliczenia Wspólnoty ani jej członków, a informacje, o które wносиła powódka nie były potrzebne dla rozstrzygnięcia sprawy.

### **Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z treścią art. 25. ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t. j. Dz. U. Nr 80 z 2000r, poz. 903 z późn. zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej 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. W myśl ust. 1a tego przepisu 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.

W niniejszej sprawie jest bezsporne, że powódka K. J. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, przysługuje jej bowiem własność jednego z lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. (...) w S.. Przesądza to o istnieniu po stronie powódki prawa do zaskarżenia uchwał objętych niniejszym postępowaniem. Bezsporne jest również, że powódka została powiadomiona o treści zaskarżonych uchwał w dniu 21 maja 2015 r., a więc wytaczając powództwo w dniu 29 czerwca 2015 r. powódka dochowała 6-tygodniowego terminu przewidzianego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Powołany przepis art. 25 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każda z tych przesłanek stanowi samodzielną podstawę zaskarżenia uchwały. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną może być mowa, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Zatem, najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa.

Odnosnie pkt. 1 pozwu (uchwały nr 1/3/2015 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium zarządowi) należy stwierdzić co następuje. Powódka nie wykazała, aby przy podejmowaniu tej uchwały doszło do takich uchybień, które skutkować musiałyby uchyleniem uchwały. Ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych regulacji na temat formy i zawartości sprawozdania składanego właścicielom lokali przez zarząd lub zarządcę. Należy więc przyjąć, że do takiego sprawozdania stosuje się wymogi rzetelności (zgodności z faktami i dokumentami), kompletności (zawierania wszystkich koniecznych elementów) i czytelności (rozumianej jako przedstawienie zawartych w sprawozdaniu informacji w taki sposób, aby treść przekazu była zrozumiała dla członków wspólnoty). W ocenie Sądu powódka nie wykazała, że przedmiotowe sprawozdanie nie spełnia takich wymogów.

Zdaniem Sądu sprawozdaniu nie można nic zarzucić pod względem kompletności i czytelności. Powoływany przez powódkę brak ustnego merytorycznego sprawozdania nie ma znaczenia, ponieważ żadne przepisy nie wprowadzają obowiązku jego przedstawienia. Ponadto, jak wynika z protokołu zebrania Wspólnoty, zarządca przedstawił ustne sprawozdanie, nad którym następnie odbyła się dyskusja członków Wspólnoty. Członkowie Wspólnoty mieli więc możliwość zgłoszenia ewentualnych uwag co do poszczególnych zapisów sprawozdania. Bezpodstawne jest twierdzenie powódki, że do sprawozdania powinny zostać dołączone kopie dokumentów stanowiących podstawę sporządzenia zestawienia, w tym kopie faktur wystawionych przez dostawców mediów. Na podstawie art. 29 pkt. 3 ustawy o własności lokali, członkowie wspólnoty mają możliwość wglądu do ksiąg rachunkowych Wspólnoty przez

cały rok. Będąc zawiadomionymi o zebraniu członkowie Wspólnoty mogli zatem zażądać od zarządcy wglądu w księgi finansowe Wspólnoty przed głosowaniem nad przedmiotową uchwałą. Gdyby do sprawozdania zostały dołączone dokumenty żądane przez powódkę, sprawozdanie wraz załącznikami musiałoby liczyć kilkaset stron, co właśnie spowodowałoby, że stałoby się zupełnie nieczytelne dla osób nie znających się na rachunkowości. O niekompletności sprawozdania nie stanowi też nie wskazanie w nim wysokości zadłużenia członków wspólnoty wobec wspólnoty, nie jest to bowiem element konieczny rozliczenia planu gospodarczego za poprzedni rok.

W ocenie Sądu udowodnienie zarzutu nierzetelności sprawozdania wymagałoby wiadomości specjalnych, co najmniej w zakresie weryfikacji dokumentów źródłowych Wspólnoty przez biegłego sądowego ds. rachunkowości. Powódka, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, nie złożyła jednak takiego wniosku.

Należy ponadto zauważyć, że sprawozdanie finansowe za 2014 r. jest rozliczeniem poprzednio przyjętego planu gospodarczego na 2014 r. Sporządzając to sprawozdanie zarządca działał zgodnie z uchwałą o przyjęciu planu gospodarczego na 2014 r., która do momentu złożenia sprawozdania nie została uchylona.

W tym miejscu należy przejść do omówienia zarzutu niezgodnego z prawem obliczania zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną według powierzchni lokali, a nie według udziałów w nieruchomości wspólnej (który wynosi 1/20 w przypadku każdego właściciela lokalu), który powódka wskazała jako podstawę zaskarżenia zarówno uchwały nr 1/3/2015, jak 2/3/2015.

Zarzut powyższy należy uznać za słuszny co do zasady. Zastosowany sposób obliczania zaliczek na koszty zarządu nieruchomością jest sprzeczny z treścią art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

W dniu 24 kwietnia 2012 r. członkowie pozwanej Wspólnoty podjęli uchwałę nr 6A/2012, w której podjęli decyzję o uiszczaniu zaliczek miesięcznych w wysokości uzależnionej od powierzchni lokalu. Powódka, tak jak wszyscy pozostali właściciele, którzy oddali swoje głosy, głosowała za przyjęciem tej uchwały.

Zarzut ten nie skutkuje jednak uchyleniem zaskarżonych niniejszym powództwem uchwał. Ani bowiem w uchwale nr 1/3/2015 ani w uchwale nr 2/3/2015, ani w załącznikach do nich nie ma mowy o sposobie obliczania i pobierania zaliczek na koszty zarządu. Zaskarżone uchwały nie określają wysokości ani sposobu obliczania zaliczki na koszty zarządu. Zatem zarzut powódki – nawet jeżeli słuszny co do zasady – nie wiąże się z treścią zaskarżonych uchwał, a więc nie może prowadzić do ich uchylenia. Dodatkowo należy zauważyć, że dopóki nie zostanie wyeliminowana z obrotu prawnego uchwała nr 6A/2012 istnieje podstawa do obliczania zaliczki na poczet kosztów zarządu wg powierzchni lokali, pomimo sprzeczności tej uchwały z przepisami prawa. Uchwała ta nie została zaskarżona do sądu i termin do jej zaskarżenia już upłynął. Wyeliminowanie jej z obrotu prawnego może jednak nastąpić również poprzez podjęcie przez właścicieli kolejnej uchwały – o uchyleniu uchwały nr 6A/2012 i przyjęciu innych zasad ponoszenia przez właścicieli kosztów zarządu.

W ocenie Sądu nie istnieją również żadne inne przesłanki uzasadniające uchylenie uchwały nr 2/3/2015. Bezsporne jest, że przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały nie miały miejsca żadne uchybienia natury formalno – prawnej, rzutujące na jej ważność. Stosownie do treści art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali wśród obowiązków właściciela lokalu jest ponoszenie wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 w/w ustawy. W ocenie Sądu plan gospodarczy na 2015 r. nie może być w żaden sposób uznany za naruszający zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani naruszający interesy powódki jako właściciela lokalu. Bezzasadne są zarzuty powódki odnośnie nie rozliczenia

nadwyżki zaliczek na fundusz eksploatacyjny i remontowy. Powódka nie wykazała, że stosowany przez pozwaną sposób gromadzenia środków pieniężnych sprzeciwia się zasadom prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Nie wykazała także, w jaki sposób proponowany przez nią sposób rozliczania nadwyżki środków poprawiłby funkcjonowanie budżetu wspólnoty. Rozdysponowanie nadwyżki finansowej właścicielom proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej utrudniałoby bieżące finansowanie utrzymania nieruchomości. Wspólnota musiałaby zaciągać kredyty w celu uzupełnienia brakujących środków, lub – niezwłocznie po zwrocie nadwyżek - żądać ponownych wpłat od właścicieli lokali, co byłoby działaniem nieracjonalnym i nielogicznym. Możliwość przesunięcia nadwyżek na funduszu eksploatacyjnym i remontowym na kolejny rok jest rozwiązaniem jak najbardziej dopuszczalnym i racjonalnym w świetle zasad zarządzania nieruchomością. Należy zwrócić uwagę, iż większość członków pozwanej Wspólnoty, głosując za podjęciem uchwały nr 2/3/2015 zaakceptowała takie rozwiązanie.

Odnosnie zaskarżonej uchwały nr 3/3/2015 Sąd nie podzielił zarzutów powódki, iż uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powódki, a także art. 13 wyżej wskazanej ustawy o własności lokali. Zdaniem Sądu, istnieje bowiem prawna możliwość podjęcia przez Wspólnotę w drodze uchwały decyzji o wykonaniu instalacji domofonowej w nieruchomości oraz określenia sposobu finansowania montażu tej instalacji oraz jej konserwacji. Na uwzględnienie nie zasługuje zatem zarzut powódki, że uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, bowiem – w ocenie Sądu – podjęcie uchwały o wykonaniu w tej nieruchomości dodatkowej instalacji, tj. instalacji domofonowej ma na celu ochronę wspólnego dobra właścicieli lokali znajdujących się w tej nieruchomości – co jest zgodne z przepisem art. 13 ustawy o własności lokali. Nie ma racji powódka, podnosząc okoliczność, że przedmiotowa uchwała została podjęta w sytuacji – jej zdaniem – nieuregulowanego sposobu płacenia przez właścicieli lokali zaliczki wg powierzchni lokali, a nie wg udziałów. Materia ta, wbrew twierdzeniom powódki, została uregulowana obowiązującą nadal uchwałą nr 6A/12.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił przedmiotowe powództwo, jako w całości bezzasadne.