

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 10 stycznia 2013r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...), powodowie J. L., B. G., R. Z. (1), J. K. (1), R. P. domagali się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 24 października 2012 roku w sprawie planu gospodarczego i wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu podali, iż przedmiotowa uchwała zobowiązuje właścicieli do ponoszenia kosztów eksploatacji i najmu basenu, który nie jest częścią wspólną nieruchomości. /pozew k.2-3/

W odpowiedzi na pozew wspólnota wniosła o oddalenie powództwa z zasądzeniem kosztów procesu, wskazując iż właściciele lokali w dacie ich nabywania przyjęli do wiadomości, że będą korzystać z basenu położonego na nieruchomości sąsiedniej i wyrazili zgodę na pokrywanie wspólnych kosztów związanych z eksploatacją basenu pod warunkiem zagwarantowania możliwości korzystania z basenu. Jednocześnie pozwana wspólnota podniosła, iż zaskarżona uchwała dotyczyła także przyjęcia planu gospodarczego i ustalenia opłat na pokrycie kosztów zarządu, które nie były przez powodów kwestionowane./ odpowiedź na pozew k.110-114/

Pismem z dnia 30 sierpnia 2013r. powodowie doprecyzowali żądanie w ten sposób, że żądali uchylenia punktu 3 uchwały nr (...) z dnia 29 listopada 2012 roku w sprawie planu gospodarczego i wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w 2012 roku, w zakresie ustalenia w uchwale opłaty za korzystanie z basenu, wskazali iż nie kwestionują uchwały w pozostałym zakresie. Uzasadnienie doprecyzowanego żądania odpowiadało uzasadnieniu z pozwu. /pismo k.127-131/

Pozwana wspólnota podtrzymała dotychczas zajmowane stanowisko./pismo k.188-192/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są właścicielami lokali na nieruchomości przy ulicy (...)/okoliczność bezsporna/

W dacie zawierania umów nabycia lokali w aktach notarialnych został umieszczony zapis, iż kupujący przyjmuje do wiadomości, że na nieruchomości przy ulicy (...) realizowana jest przez sprzedających budowa budynku wielorodzinnego z basenem na płycie i płytą zielonego tarasu nad parterem, łączącego się z tarasem budynku przy ulicy (...), co wiąże się z jego wspólnym zagospodarowaniem i korzystaniem z planowanego tam basenu. Kupujący oświadczał, że jako współwłaściciel nieruchomości przy ulicy (...) wyraża zgodę na opisaną wyżej zabudowę sąsiedniej nieruchomości oraz na wspólne zarządzanie sąsiadującymi budynkami i pokrywanie wspólnych kosztów związanych z ochroną budynków, utrzymaniem tarasu zielonego nad garażem, a w szczególności eksploatacją basenu pod warunkiem korzystania z niego. Notariusz udzieliła stronom aktu pouczeń i informacji, ale nie pamięta na dzień dzisiejszy jakie były to treści. Przedstawiciele dewelopera w dacie podpisywania aktów, nie informowali nabywców, że spółka będzie właścicielem basenu, bo sami nie wiedzieli czy basen powstanie. Zapisy umów traktowali jako intencję i uznawali, iż nie są zobowiązani do jego wybudowania./ akt notarialny k.621, zeznania świadka M. K. 4min11sek. z dnia 11.06.15r.; zeznania powoda R. Z. 24min.6sek z dnia 11.06.15r.; zeznania powódki R. K.P.41min.6sek z dnia 11.06.15r.; zeznania J. K. 1godz.14 min.32sek z dnia 11.06.15r./

Powodowie pozostawali w przekonaniu, iż basen jest częścią nieruchomości wspólnej. Dlatego też zdecydowali o nabyciu lokali, których cena była znacznie wyższa od cen panujących w tym czasie na rynku./zeznania świadka M. L. k.198v-199v, zeznania świadka G. L..200v-201; zeznania świadka B. M. k.350v; zeznania świadka M. P. k.353v; zeznania powódki R. K.P.41min.6sek z dnia 11.06.15r./

Byli też właściciele którzy wiedzieli, że basen nie jest częścią wspólną, ale akceptowali konieczność ponoszenia kosztów eksploatacji i najmu basenu w związku z możliwością korzystania z niego./zeznania świadka D. K. k.349-350/

We wrześniu 2008 roku odbyło się zebranie wspólnoty na którym omawiano między innymi kwestie związane z podjęciem uchwały w przedmiocie upoważnienia zarządu wspólnoty do podpisania umowy z deweloperem na **korzystanie** z basenu. Głównym przedmiotem obrad był regulamin korzystania z basenu, to czy trzeba będzie nosić czepki, klapki. W rezultacie został zatwierdzony „Regulamin korzystania z prywatnego basenu przy ulicy (...) w Ł.. W postanowieniach ogólnych wskazano, że basen z pomieszczeniem fitness, sauny i zapleczem sanitarnym jest obiektem (...). Na zebraniu nie było mowy o opłatach za najem basenu, ani o tym że ma być podpisana umowa o najem. Mówiono wyłącznie o korzystaniu z basenu. Umowa o najem basenu została podpisana w dniu 16 września 2008 roku przez zarządy wspólnot przy ulicy (...) w Ł. z deweloperem i opiewała na kwotę 5.000zł miesięcznie powiększoną o podatek Vat tytułem czynszu najmu. Za zarządy wspólnoty przy ulicy (...) nr (...) umowę podpisali członkowie zarządu Z. K. (1) i J. K. (3). Za dewelopera reprezentujący go pełnomocnicy, bowiem w sytuacji gdyby na tę stronę miały podpisać umowę osoby upoważnione, po obu stronach umowy widniałyby podpisy J. K. (3) i żony Z. K. (1). Obok kosztów najmu wspólnoty miały ponosić wszystkie koszty związane z eksploatacją basenu. /zeznania świadka B. M. k.350v-351, zeznania świadka K. P. 1 godz.32min.58sek z dnia 7.10.14r.; okoliczności bezsporne, umowa k.133/

Deweloper (...) był spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, której udziałowcami byli H. K. żona Z. K. (2), J. K. (3), V. A.. Obecnie spółka jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółką Komandytowo – Akcyjną w Ł./okoliczności bezsporne/

Spółka (...) jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w Ł. przy ulicy (...). Spółka jest właścicielem dwóch lokali mieszkalnych i jednego lokalu wykorzystywanego jako basen zlokalizowany w budynku wspólnoty. Basen nie należy do części wspólnych budynku. Udziałowcy spółki są także właścicielami lokali na nieruchomości./okoliczności bezsporne/

Spółka (...) jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w Ł. przy ulicy (...). Spółka jest właścicielem lokalu. Udziałowcy spółki są także właścicielami lokali na nieruchomości i członkami zarządu wspólnoty./okoliczności bezsporne/

Basen znajdujący się na nieruchomości przy ulicy (...) nie ma własnego węzła cieplnego, ani oddzielnej instalacji elektrycznej i wodnej. Przy basenie znajdowały się podliczniki wody, ciepła i energii. Mimo istnienia podliczników, (...) właściciel basenu, nie regulował żadnych kosztów z nim związanych. Kosztami byli obciążani właściciele lokali przy ulicy (...), przy czym wszystkie faktury od gestorów mediów wystawiane były na wspólnotę ulicy (...), gdzie faktycznie znajdował się basen. /zeznania świadka K. P. 1 godz.41min.39sek z dnia 7.10.14r.; zeznania świadka M. P. 5min 14sek z dnia 7.10.14r./

Właściciele lokali przy ulicy (...) otrzymali zawiadomienie o zebraniu wspólnoty zwołanym na dzień 24 października 2012r. W porządku obrad przewidziano między innymi omówienie propozycji planu gospodarczego na 2012 rok z głosowaniem nad uchwałą w sprawie ustalenia planu gospodarczego i wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną(z zaznaczeniem, że ustalona zaliczka będzie obowiązywać od 1.11.12r.). Do zawiadomienia dołączono projekt uchwały w którym nie było wskazanej stawki za basen. Dołączono załącznik w sprawie planu finansowo-gospodarczego z pozycją basen i ustaleniem stawki z m2 powierzchni na kwotę 2,33zł. W projekcie uchwały nie było mowy o zaliczce na basen, a była to pozycja planu gospodarczego. Koszty związane z korzystaniem z basenu były pozycją planu gospodarczego. Na zebraniu wspólnoty, które dotyczyło między innymi wyłonienia nowego zarządcy nieruchomości, obradowano także nad przedmiotową uchwałą. Podczas zebrania postanowiono, że przyjęcie planu gospodarczego na rok 2012 i wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną nastąpi w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Do głosowania przedstawiono zmienioną treść uchwały w której jako część opłat z tytułu zarządu nieruchomością wspólną wskazano opłatę za korzystanie z basenu w kwocie 2,33zł/m2/m-c.

Uchwała proponowanej treści została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniu 29 listopada 2012 roku./zawiadomienie k.16;projekt k.17,25; załącznik k.18; uchwałą k.19; plan finansowo-gospodarczy k.20; protokoły głosowania k.21-24, protokół zebrania k.26-28/

Od pewnego czasu właściciele mieli wątpliwości co do prawidłowości rozliczania kosztów związanych z eksploatacją basenu. Od poprzedniego zarządcy nie uzyskiwali wyczerpujących informacji co do rozliczeń. W związku z występującymi wątpliwościami co do prawidłowości rozliczania kosztów funkcjonowania wspólnoty został zarządzony audyt, który wykazał szereg nieprawidłowości w zakresie rozliczania kosztów funkcjonowania wspólnoty, w tym rozliczania kosztów związanych z korzystaniem z basenu./zeznania świadka M. L. k.198v-199v, zeznania świadka G. L..200v-201; zeznania świadka B. M. k.350v-351, audyt k.156-170/

Do 2012 roku w skład zaliczki na koszty zarządu wchodziły koszty basenu. Wspólnota ulicy (...) ponosiła około połowy kosztów związanych z eksploatacją i najmem basenu. W związku ze zmianą sposobu rozliczania basenu, powstała zaległość z tytułu opłat za basen, która została pokryta z zaliczki eksploatacyjnej./zeznania świadka E. P.S.21min 5 sek. Z dnia 7.10.14r./

Na chwilę obecną lokal użytkowy jakim jest basen został zbyty przez spółkę (...) na rzecz osoby prywatnej./zeznania J. K. 1godz.37min.29sek z dnia 11.06.15r./

Sąd oddalił wniosek pozwanego o zawieszenie postępowania, z uwagi na zgłoszenie przez J. K. (3), Z. K. (1) zawiadomienia o zeznaniu nieprawdy w postępowaniu niniejszym przez B. M. (2), G. i M. L. (2), wobec braku uzasadnionych podstaw do zawieszenia postępowania.

Sąd zważył co następuje:

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 z późn. zm).

Ustawa ta w sposób wyczerpujący określa zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał.

Zgodnie z art. 6 powołanej ustawy o własności lokali ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Z przepisów ustawy o własności lokali wynika, że wspólnota mieszkaniowa powstaje w celu gospodarowania nieruchomością wspólną i ma za zadanie realizować wspólny interes właścicieli, wyrażający się w utrzymywaniu należytego stanu wspólnej nieruchomości.

Wspólnota działa w granicach ściśle określonych w ustawie.

W świetle przepisów ustawy właściciel lokalu zobowiązany jest do pokrywania rzeczywistych kosztów związanych z jego utrzymaniem oraz utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ust.1 ustawy), które powinny zostać tak określone, by pokrywały bieżące wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Przepis art. 29 ust. 1 ustawy zobowiązuje zarząd do złożenia ze swej działalności rocznego sprawozdania, zaś art. 30 ust. 1 nakłada na wspólnotę mieszkaniową obowiązek corocznych obrad nad sprawozdaniem zarządu.

Rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania pozostawione zostało do wyłącznej kompetencji zebrania ogółu właścicieli (art. 30 ust. 2 ustawy).

Zebranie ogółu właścicieli dokonuje w ten sposób każdego roku oceny pracy zarządu i wypowiada się co do absolutorium. Ma też możliwość dokonania oceny prawidłowości finansowania poszczególnych wydatków.

Roczne sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej winno stanowić podsumowanie zapisów zawartych we wskazanej bardzo ograniczonej ewidencji pozaksięgowej, a więc zawierać tylko ogólne informacje o jej sytuacji finansowej, tj. sumie wpływów (przychodów) i wydatków. Co do tych ostatnich uznać należy ponadto, że winny one zostać porozbijane na kategorie wymienione w art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), tj. wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za media, koszty ubezpieczeń i podatków, wydatki na utrzymanie czystości i porządku oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

/Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 14 listopada 2013 r. I ACa 1068/13. Legalis/

Jak wskazano wyżej, zakres działania wspólnoty jest regulowany przepisami prawa. Enumeratywnie są wymienione obowiązki właścicieli, co do części wspólnych i odrębnych nieruchomości, nakładów finansowych ponoszonych na każde z nich.

Zgodnie z art. 14 ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

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

Wspólnota powinna mieć opracowany roczny plan gospodarczy, przyjęty uchwałą właścicieli lokali (art. 22 ust. 3 pkt 2 oraz art. 30 ust. 2 pkt 1). Plan gospodarczy powinien zawierać najważniejsze postanowienia, wytyczne związane z funkcjonowaniem finansowym wspólnoty przez okres roku. Chodzi tu przede wszystkim o wyszczególnienie i wskazanie konkretnych źródeł przychodów i wydatków związanych z **nieruchomością wspólną**. W ramach planu powinny zostać wskazane źródła uzyskiwania przez wspólnotę pożytków i dochodów z nieruchomości wspólnej, metody pokrywania ewentualnego deficytu, decyzje odnośnie do finansowania działalności ze źródeł zewnętrznych (kredyty, pożyczki). Powinny zostać także ujęte bieżące remonty, konserwacje, a także planowane inwestycje, modernizacje itp. Projekt podlega ocenie przez właścicieli, którzy mogą zgłaszać poprawki do jego treści. Plan gospodarczy przyjmowany jest w drodze podjęcia stosownej uchwały.

Plan gospodarczy powinien być integralnie powiązany z ustaleniem wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Tylko opracowanie i przyjęcie planu pozwala ocenić, jak będzie się przedstawiała sytuacja finansowa wspólnoty, w szczególności czy pożytki i dochody z nieruchomości wspólnej pokryją koszty zarządu.

Przechodząc na grunt rozpoznawanej sprawy należy przypomnieć warunki ustawowe zaskarżenia uchwały.

Na podstawie art. 25 powołanej ustawy właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z umową o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Przy czym w przypadku ostatniej przesłanki wyważyć należy indywidualny interes danego właściciela w kontekście interesu całej wspólnoty mieszkaniowej. Jeśli chodzi o niezgodność uchwały z prawem, może ona wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia.

Właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne. Każda z wymienionych w przepisie przesłanek zaskarżenia uchwały jest w pełni samodzielna.

Termin do zaskarżenia uchwały wynosi 6 tygodni i biegnie od daty podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia, w sytuacji, gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Gdy chodzi o zachowanie warunków formalnych, stwierdzić należy, że tryb zwołania zebrania, warunki prawidłowego głosowania i podjęcia uchwały zostały zachowane. Zachowany został także termin zaskarżenia uchwały do sądu.

W niniejszej sprawie powodowie zaskarżyli uchwałę nr (...) z dnia 29 listopada 2012 roku w części ustalającej jako koszty zarządu nieruchomością wspólną opłaty za koszty eksploatacyjne i najem basenu znajdujący się na nieruchomości sąsiedniej.

Jak wyżej wskazano art. 14 ustawy wymienia przykładowe na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Do obowiązków właścicieli lokali należy zgodnie z art. 12 ust. 2 powyższej ustawy ponoszenie wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości **wspólnej**. Tak więc do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 przedmiotowej ustawy - **jeżeli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej**. / por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie - I Wydział Cywilny z dnia 26 marca 2014 r. I ACa 304/14/

Nie ulega wątpliwości, że aby zaliczyć wydatek do kosztów zarządu nieruchomości musi być spełnione kryterium powiązania wydatku z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Podstawowy obowiązek majątkowy właściciela lokalu wynika z art. 12 ust. 2 i polega na ponoszeniu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Również art. 13 podkreśla, iż właściciel jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Tym samym wszelkie wydatki które leżą poza sferą utrzymania nieruchomości wspólnej nie mogą być przedmiotem zaliczek ponoszonych na koszty zarządu.

Na potwierdzenie powyższego stanowiska można przywołać choćby wyrok

Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 6 grudnia 2013 r. w sprawie I ACa 773/13 w którym wskazano, iż z art. 3 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm) a contrario wynika, że art. 13 ust. 1 ustawy należy rozumieć w ten sposób, iż wydatki związane z utrzymaniem urządzeń służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali obciążają właścicieli tych lokali. Przeciwnością tego przepisu jest art. 14 pkt 1 ustawy, z którego wynika, że wspólnotę mieszkaniową obciążają jedynie wydatki na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej.

W kolejnym z orzeczeń Sądu Apelacyjnego w Łodzi - I Wydział Cywilny

z dnia 25 września 2013 r. wskazał, że wyliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zawiera przepis art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Jest to katalog przykładowy, a zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w powołanym przepisie, ale o tyle tylko, o ile są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej./ Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 25 września 2013 r. sygn.akt I ACa 435/13/

W sprawie ustalono, iż właścicielem basenu i pomieszczeń przynależnych od chwili jego wybudowania i w dacie powzięcia uchwały była spółka (...).

Zatem koszty związane z utrzymaniem lokalu użytkowego należącego do Studia 3 winien pokrywać wyłącznie właściciel tego lokalu.

Jak wynika z zeznań J. K. (4) wspólnika wymienionej spółki, która tekst zapisu w aktach notarialnych przedstawiała do wpisania do aktów notariuszowi, zapisy w aktach notarialnych dotyczące kwestii związanych z basenem w żaden sposób nie powodowały powstania zobowiązania po żadnej ze stron. Należy zgodzić się z tym twierdzeniem, w zakresie w jakim dotyczy ono obowiązków właścicieli lokali mieszkalnych na nieruchomości przy ulicy (...).

Jedynie na marginesie należy wskazać, iż spółka wywołała w nabywcach przeświadczenie, że basen będzie częścią wspólną. Jednocześnie w aktach notarialnych wskazano, że jedynymi kosztami, które właściciele lokali będą ponosić będą koszty eksploatacji basenu. Pod pojęciem eksploatacja rozumie się opłaty niezależne od właściciela takie jak gaz, prąd, woda, ścieki, śmieci itp. Nigdy tym pojęciem nie określa się kosztów najmu. Zatem nabywcy lokali mimo iż nie byli prawnikami, prawidłowo rozumowali, iż będą zobowiązani jedynie do ponoszenia kosztów związanych z takimi opłatami. Należy mieć na uwadze, że nie było spornym to, że oferowana cena za nabywane lokale była znacznie wyższa od cen obowiązujących wtedy na rynku (...), co oznacza że żaden rozsądny nabywca nie godziłby się płacić podwyższonej ceny za lokal, który standardem czy zapleczem nie odbiegałby od oferowanych na rynku. Jednakże w wypadku właścicieli lokali na nieruchomościach przy ulicy (...) żadne podwyższenie standardu nie nastąpiło, bo basen nie jest częścią wspólną nieruchomości, ani właściciele nie mogą korzystać z basenu na zasadzie uiszczania kosztów jego eksploatacji.

To, że basen stanowi lokal użytkowy jednego właściciela powoduje, że właściciele lokali wyłącznie na zasadach komercyjnych mogą z niego korzystać.

Wobec tego, że do kosztów zarządu zaliczono koszty utrzymania i dochodów cudzej nieruchomości uchwała jako sprzeczna z prawem podlegała uchyleniu zaskarżonym zakresie.

Mając powyższe na uwadze sąd uwzględnił powództwo w całości.

O kosztach postępowania orzeczono na zadzie art.98kpc.

O kosztach zastępstwa procesowego powódek reprezentowanych przez profesjonalnego pełnomocnika orzeczono na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie - Dz. U. Nr 163 z 2002 r. poz. 1348 ze zm.)