

*Sygn. akt XIV C 390/15*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 28 czerwca 2018 r.**

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO J. Grudziński

Protokolant sekr. sąd. A. Oszczypała

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2018 r. w Pile

sprawy z powództwa **T. H. (1)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w J.**

o uchylenie uchwał

1. Oddała powództwo;
2. Zasądza od powódki na rzecz pozwanej 857 zł (osiemset pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu.

J. Grudziński

*Sygn. akt XIV C 390/15*

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 16 kwietnia 2015 r. powódka T. H. (1) wniosła o:

- uchylenie w całości uchwały nr 8/2015 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w J. z dnia 05.03.2015 r.
- uchylenie w całości uchwał nr 1/2015, 2/2015 i 3/2015 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w J. z dnia 05.03.2015 r.
- zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że jest właścicielem wyodrębnionego lokalu użytkowego 1 „u” przy ulicy (...) w J. oraz udziału w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Złotowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). W dniu 5 marca 2015 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w J.. Wśród podjętych uchwał pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 8/2015 w sprawie upoważnienia dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej do jej reprezentowania w sądzie w sprawie o licytację lokalu, którego właścicielem jest powódka. Powódka nie została zawiadomiona o terminie zabrania Wspólnoty Mieszkaniowej w sposób prawidłowy, stąd nie mogła w nim aktywnie uczestniczyć tj. wziąć czynnego udziału w głosowaniach, w dyskusji nad podjęciem poszczególnych uchwał, ani nie mogła składać wniosków formalnych, w tym dotyczących jej nieruchomości uchwał. Zdaniem powódki uchylenie to miało wpływ na treść uchwały. Powódka nie miała możliwości obrony swoich praw, a w szczególności praw dotyczących licytacji lokalu, którego jest właścicielem. Powódka nie mogła przedstawić na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej swojego stanowiska dotyczącego zadłużenia lokalu, ani stanowiska o możliwości i sposobie jego spłaty oraz niecelowości prowadzenia dodatkowego postępowania

o licytacji lokalu. Zdaniem powódki niedoręczenie je w sposób prawidłowy zawiadomienia o zebraniu wspólnoty miało charakter celowy, gdyż powódka wcześniej toczyła spory sądowe ze wspólnotą.

Z załączonej do pozwu listy właścicieli lokali obecnych na zebraniu wspólnoty wynika, że tylko 7 z 16 właścicieli było obecnych na zebraniu; powódka wskazała, że pozostali właściciele nie zostali prawidłowo zawiadomieni o terminie zebrania, ani w porządku obrad nie wskazano, że podjęte uchwały mają dotyczyć nieruchomości powódki tj. lokalu (...) „u” przy ulicy (...).

Według powódki znaczący wpływ na podjęcie zaskarżonej uchwały miała Gmina i Miasto J. posiadająca 37,06 % udziałów w nieruchomości wspólnej, mająca interes w sprawie o przeprowadzenie licytacji lokalu, którego właścicielem jest powódka.

Powódka podała także, że również uchwała nr 1/2015 w sprawie udzielenie absolutorium, uchwała nr 2/2015 w sprawie ustalenia wysokości opłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz uchwała nr 3/2015 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2015 rok zostały podjęte w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa i w sposób rażąco naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 lutego 2016 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w J. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kwoty 17 tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota potwierdziła, że w dniu 5 marca 2015 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej przy ulicy (...) w J.. Wśród podjętych uchwał była także uchwała nr 8/2015 w sprawie upoważnienia dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w J. do reprezentowania jej w sprawie o licytację lokalu, którego właścicielem jest powódka. Według pozwanej przebieg zebrania i jego zwołanie odbyło się zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali. Podczas zebrania rozpatrywano między innymi projekty zaskarżonych uchwał: 1/2015, 2/2015, 3/2015 i 8/2015 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w J..

Wbrew twierdzeniem powódki, o zebraniu i porządku obrad zostali poinformowani listownie wszyscy zainteresowani, którzy potwierdzili odbiór pisma na jego kopii. Do powódki T. H. (1) również wysłano stosowne zawiadomienie w dniu 11.02.2015 r.. List ten był dwukrotnie awizowany, w dniu 23.02.2015 r. oraz w dniu 03.03.2015 r. Wszyscy pozostali właściciele lokali zostali prawidłowo powiadomieni o terminie zebrania, co potwierdzili swoimi podpisami na kopii zawiadomienia. Wraz z zawiadomieniem wysłano właścicielom lokali sprawozdania z wykonania kosztów zarządu nieruchomością wspólną – indywidualne i wspólne dla całej nieruchomości oraz funduszu remontowego.

Według pozwanej, to sama powódka przez swoje działania polegające na nieodbieraniu korespondencji oraz niezawiadamianiu Wspólnoty o zmianie adresu do korespondencji, nie mogła uczestniczyć w zebraniu. Warty uwagi jest ponadto fakt, że powódka nigdy sama nie wносиła o zwołanie zebrania, ani nie interesowała się sprawami wspólnoty.

W ocenie pozwanej zarówno uchwała nr 1/2015, w której właściciele przyjęli sprawozdanie zarządu za 2014, uchwała nr 2/2015, którą właściciele ustalili wysokość opłaty zaliczkowej na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz wysokość opłaty zaliczkowej na fundusz remontowy oraz uchwała nr 3/2015, w której przyjęto „szczegółowy” zakres robót na 2015 rok, tj. wykonanie audytu energetycznego pod względem termomodernizacji oraz robót wg „bieżących zgłoszeń”, zostały podjęte zgodnie z obowiązującym prawem i nie naruszają w żaden sposób zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W J. przy ulicy (...) znajduje się nieruchomość stanowiąca działkę oznaczoną numerem (...) zabudowana budynkiem, w którym mieścił się kiedyś hotel robotniczy i stołówka. Budynek ma trzy kondygnacje i znajdują się w nim lokale

mieszkalne; łącznik, w którym są dwa lokale mieszkalne a za nim lokal użytkowy przekształcony ze stołówki, oznaczony nr 1U.

37,06 % udziałów w nieruchomości należy do Gminy J.; pozostałe lokale są własnością osób fizycznych.

Uchwałą nr 2/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r. właściciele lokali nieruchomości położonej przy ulicy (...) w J. udzielili zarządowi Wspólnoty upoważnienia do zawarcia z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w J. umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną.

24 kwietnia 2002 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...), reprezentowana przez zarząd w osobach D. K. i S. C., zawarła z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w J. (zarządca) umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną. Zgodnie z treścią tej umowy zarządca zobowiązał się do zarządzania nieruchomością zabudowaną położoną w J. przy ulicy (...) (nieruchomość wspólna). W szczególności wspólnota zleciła zarządcy wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a zarządca obowiązek ten na siebie przyjął. W umowie wskazano, że do obowiązków zarządcy należy między innymi: przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań wspólnoty mieszkaniowej; prowadzenie odpowiedniej księgowości; rozliczanie z właścicielami lokali wniesionych opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną określonych podjętą uchwałą oraz rozliczanie dodatkowych opłat; windykacja opłat należnych od właścicieli lokali w postępowaniu sądowym a także organizacja i wykonywanie remontów.

Od 2000 roku powódka T. H. (1) dzierżawiła lokal użytkowy nr (...) i prowadziła w nim działalność gospodarczą – produkcję pierogów i klusek. Po pewnym czasie przeniosła działalność w inne miejsce, ale z uwagi na to, że w lokalu przy ulicy (...) w J. poczyniła znaczne nakłady, w dniu 28 czerwca 2007 roku kupiła go na własność.

Począwszy od sierpnia 2013 roku powódka zaczęła zalegać z opłatami za mieszkanie na rzecz Wspólnoty. Za okres do stycznia 2014 roku zaległość z tego tytułu zamknęła się kwotą 4.295,04 zł. Na kwotę tę złożyły się następujące należności: 1.779,25 zł z tytułu składek na fundusz remontowy, 2.281,18 zł z tytułu kosztów zarządzania nieruchomością, 225,81 zł tytułem skapitalizowanych odsetek i 8,80 zł tytułem kosztów upomnienia. Wezwaniem z dnia 15 lipca 2015 r. T. H. (1) została wezwana do zapłaty należności w kwocie 4.295,04 zł. W dniu 1 września 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w J. wniosła do Sądu Rejonowego w Złotowie przeciwko T. H. (1) o zapłatę kwoty 4.295,04 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu. Nakazem zapłaty z dnia 15 października 2014 r. Sąd Rejonowy w Złotowie uwzględnił powództwo w całości. T. H. (1) wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. 16 czerwca 2015 r. T. H. (1) uściła na rzecz Wspólnoty kwotę 4.295,04 zł. Wobec cofnięcia pozwu w tej części, postanowieniem z 17 czerwca 2015 r. Sąd umorzył postępowanie co do należności głównej. Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w Złotowie zasądził od T. H. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w J. odsetki ustawowe od kwoty 4.295,04 zł od dnia 09.09.2014 r. do dnia 16.06.2015 r. oraz kwotę 717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Zgodnie z zawartą umową, zwoływaniem i obsługą zebrań wspólnoty zajmował się Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w J.. W 2015 roku zebranie zostało zwołane na 5 marca. Zawiadomienia o zebraniu zostały sporządzone i dostarczone członkom wspólnoty zamieszkałym w lokalach przy ulicy (...) przez gońca. Do osób, których goniec nie zastał w domu, zawiadomienia zostały wysłane pocztą. Jako że T. H. (1) nigdy nie zamieszkiwała w przedmiotowej nieruchomości, zawiadomienie o zebraniu wysłane zostało do nie pocztą na adres zamieszkania: K. 101, (...)-(...) W.. Zawiadomienie dla powódki zostało dwukrotnie awizowane i nie podjęte w terminie, po czym zwrócone do nadawcy.

W zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w J. wzięło udział siedmiu właścicieli lokali, którzy posiadają łącznie 57,82 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Na przewodniczącego zebrania obecni właściciele wybrali R. S. (1), który na zebraniu działał w imieniu Gminy J.. Protokół z zebrania spisywała D. Ż. (1).

Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w J. J. H. (1) przedstawiła sprawozdanie z rozliczenia kosztów zarządu i funduszu remontowego utrzymania nieruchomości wspólnej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. oraz indywidualne rozliczenia kosztów zarządu. Następnie przystąpiono do rozpatrzenia projektów uchwał i głosowania nad nimi. Głosowanie nad uchwałami odbywało się według wielkości udziałów.

Uchwałą nr 1/2015 właściciele lokali przyjęli sprawozdanie finansowe z działalności Wspólnoty Mieszkaniowej za 2014 rok i udzielili absolutorium dotychczasowemu zarządcy Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w J. na zarządzanie nieruchomością. Za uchwałą głosowali właściciele mający 57,82 % udziału w nieruchomości wspólnej.

Uchwałą nr 2/2015 właściciele ustalili wysokość opłaty zaliczkowej na koszty zarządu nieruchomością wspólną od dnia 1 kwietnia 2015 r. w wysokości 1 zł miesięcznie za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali. Ustalono także wysokość opłaty zaliczkowej na fundusz remontowy od dnia 1 stycznia 2016 r. w wysokości 1 zł miesięcznie za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali z przeznaczeniem w szczególności na bieżące naprawy i konserwacje w częściach wspólnych budynku z wyłączeniem lokali oraz na usuwanie awarii oraz skutków awarii w częściach i pomieszczeniach wspólnych. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 57,82 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uchwałą nr 3/2015 właściciele lokali określili szczegółowy zakres robót na 2015 rok: wykonanie audytu energetycznego pod względem termomodernizacji oraz „wg bieżących zgłoszeń”. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 57,82 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uchwałą nr 8/2015 właściciele lokali upoważnili dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w J. panią J. H. (1) do reprezentowania „w/w nieruchomości wspólnej” w sądzie o licytację lokalu nr (...) na podstawie art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, zgodnie ze złożonym pozwem przeciwko „P. H. T.” właścicielowi lokalu nr (...). Wspólnota Mieszkaniowa upoważniła również J. H. (1) do reprezentowania „w/w nieruchomości wspólnej” w postępowaniu komorniczym. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 57,82 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

/uchwała nr 2/2002 z 24.04.2002 r. k. 218-218 v., umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z 24.04.2002 r. k. 195-199, uchwała nr 1/2015 właściciele lokali w nieruchomości (...) w J. z 05.03.2015 r. k. 18-19, uchwała nr 2/2015 właściciele lokali w nieruchomości (...) w J. z 05.03.2015 r. k. 20-21, uchwała nr 3/2015 wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w J. z 05.03.2015 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2015 rok k. 22-23, uchwała nr 8/2015 wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w J. z 05.03.2015 r. w sprawie upoważnienia dyrektora ZGM w J. do reprezentowania nieruchomości wspólnej w sądzie w sprawie o licytację lokalu k. 24-25, zestawienie zaległości powódki z tytułu opłat na rzecz wspólnoty k. 104, protokół z zebrania właściciele lokali w nieruchomości (...) w J. z 05.03.2015 r. k. 105-106, lista obecności na zebraniu z 05.03.2015 r. k. 107, pełnomocnictwo Burmistrza Gminy J. z 13.02.2015 r. k. 108, sprawozdanie z rozliczenia kosztów zarządu za 2014 rok k. 109-111, zawiadomienie o zebraniu z 11.02.2015 r. z podaniem porządku zebrania k. 112-114, pismo dyrektora ZGM w J. z 09.03.2015 r. do powódki k. 15, 120-125, pismo powoda z 23.10.2014 r. k. 31, informacja z 30.10.2014 r. k. 33, k. 245-245 v., odpis wyroku SR w Złotowie z 17.06.2015 r. z uzasadnieniem k. 86-91, fotografie nieruchomości 247-263, zeznania D. Ż. k. 329 v.-330, J. H. k. 330-330 v., M. B. k. 348 v.-349, O. D. k. 349-349 v. i R. S. k. 349 v.-350 /

W piśmie z dnia 3 kwietnia 2015 r. (data nadania pisma listem poleconym) pełnomocnik T. H. (1) zwrócił się do Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w J. o doręczenie kserokopii wszystkich uchwał, które zapadły na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w J. w dniu 5 marca 2015 r. w celu rozważenia ich zaskarżenia do sądu. Jednocześnie w piśmie tym wskazano, że T. H. nie została prawidłowo poinformowana o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej, które odbyło się w dniu 5 marca 2015 r., wobec czego nie mogła w nim aktywnie uczestniczyć, a co za tym idzie głosować nad podjęciem uchwał.

W piśmie z dnia 10 kwietnia 2015 r. skierowanym do pełnomocnika powódki dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w J. J. H. (1) oświadczyła, że zawiadomienia o terminie zebrań dostarczane są właścicielom lokali w terminie wynikającym z art. 32 pkt. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przynajmniej na tydzień

przed terminem zebrania. W przypadku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w J. zawiadomienia o zebraniach zostały doręczone osobiście bądź też za pośrednictwem poczty w dniu 20.02.2015 r. (13 dni przed zebraniem). W tym samym dniu zawiadomienie o terminie zebrania zostało przesłane za pośrednictwem Poczty Polskiej również do T. H. (1). Zawiadomienie nie zostało podjęte w terminie przez adresata i zostało zwrócone na adres Zakładu. Wraz z pismem powódce przesłano kserokopie uchwał 1-8/2015 z dnia 05.03.2015 r. łącznie z listą obecności i protokołem zebrania.

/pismo powódki z 03.04.2015 r. k. 16, pismo dyrektora ZGM w J. z 10.04.2015 r. k. 17/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Na wiarę zasługują wszystkie dokumenty znajdujące się w aktach sprawy. Wiarygodność i moc dowodowa dokumentów nie były kwestionowane przez strony; wiarygodność dokumentów dotyczących zebrania właścicieli lokali z 5 marca 2015 r. potwierdzili także świadkowie, którzy byli obecni na zebraniu.

W toku postępowania dowodowego przesłuchano pięciu świadków. Najogólniej mówiąc, zeznania świadków zasługują na wiarę. Sposób przedstawienia okoliczności sprawy przez świadków, widoczna w ich wypowiedziach chęć zachowania bezstronności i obiektywizmu, potwierdzają, że świadkowie nie byli zainteresowani rozstrzygnięciem sprawy na korzyść którejkolwiek ze stron, ale chcieli w jak najbardziej rzetelny i bezstronny sposób przedstawić fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Wiarygodne są zeznania D. Ż. (1), która protokołowała przebieg zebrania w dniu 5 marca 2015 r. Przedstawiony przez nią przebieg zebrania był zgodny z treścią znajdujących się w aktach dokumentów. Nie było żadnych podstaw, aby zeznaniom świadka odmówić wiary. Za wiarygodne uznać należało także zeznania J. H. (1). Jest ona obecnie prezesem zarządu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej (ZGM) Spółki z o.o. w J.. Wcześniej, gdy ZGM był zakładem budżetowym Gminy J., pełniła funkcję dyrektora tej instytucji. Podkreślić jednak stanowczo należy, że J. H. nie jest i nie była nigdy członkiem zarządu pozwanej Wspólnoty, nie reprezentuje jej w sądzie i dlatego została przesłuchana w charakterze świadka a nie strony. Jako kierująca jednostką, która sprawowała funkcję administratora pozwanej Wspólnoty jest ona zainteresowana rozstrzygnięciem sprawy na jej korzyść. Mimo tego w jej zeznaniach nie sposób dopatrzeć się jakichkolwiek przekłamań lub chęci zatajenia prawdy. Wypowiedzi J. H. (1) w pełni korespondują z treścią zgromadzonych w sprawie dokumentów, dlatego nie było żadnych podstaw, aby odmówić im wiary. Wiarygodne były także zeznania M. B. (2) i O. D. (2) – byłych członków zarządu pozwanej Wspólnoty. Jako że nie są oni już w zarządzie Wspólnoty nie mogli zostać przesłuchani w charakterze strony, tylko świadków. Przedstawione przez nich okoliczności dotyczące zwołania zebrania właścicieli lokali w marcu 2015 roku, przebiegu tego zebrania, w tym podjętych na nim przez właścicieli uchwał są zgodne z treścią zgromadzonych dokumentów oraz wypowiedziami pozostałych świadków. Nie było więc żadnych podstaw, aby odmówić im wiary. Podobnie należy ocenić zeznania R. S. (1), który reprezentował gminę na zebraniu w marcu 2015 roku .

W zasadniczej części zasługują na wiarę zeznania powódki T. H. (1). Co do przedstawionych faktów nie było zasadniczych sporów, gdyż istotne okoliczności sprawy zostały potwierdzone dokumentami znajdującymi się w aktach sprawy. Zeznania powódki zawierają także sądy ocenne, sugerujące, że pozwana Wspólnota wykorzystuje finansowo powódkę. Twierdzenia te w świetle przeprowadzonych w sprawie dowodów nie zasługują na wiarę.

W świetle dowodów przeprowadzonych w sprawie, żądania pozwu, zdaniem Sądu, nie zasługują na uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903), w dalszej części niniejszego uzasadnienia powoływanej także jako u.w.l., 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. 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 (art. 25 ust. 1 a u.w.l.).

Wyżej przytoczony przepis prawa określa termin oraz przesłanki, od zaistnienia których ustawodawca uzależnia możliwość uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Powódka zaskarżyła cztery uchwały (nr 1/2015, nr 2/2015, nr 3/2015 i nr 8/2015) podjęte na zebraniu właścicieli w dniu 5 marca 2015 r. Pozew został nadany w placówce pocztowej w dniu 16 kwietnia 2015 r. (data stempla pocztowego na kopercie – k. 29); uznać zatem należało, że sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwał został zachowany.

Przesłankami do zaskarżenia uchwały są: niezgodność uchwały z przepisami prawa, niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie przez uchwałę interesów skarżącego właściciela.

Powódka twierdziła, że nie została prawidłowo powiadomiona o terminie zebrania w dniu 5 marca 2015 r., co więcej, sugeruje, że było to działanie celowe, podjęte po to, aby uniemożliwić jej obronę swoich praw i przeciwstawienie się zamiarowi zarządzenia licytacji jej lokalu z powodu zadłużenia.

Stosownie do treści art. 32 ust. 1 u.w.l. o zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. 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 (art. 32 ust. 2 u.w.l.).

Zawiadomienie o terminie zebrania zostało wysłane powódce za pośrednictwem na adres jej zamieszkania w K.. Było to uzasadnione, gdyż T. H. nie mieszkała w swoim lokalu przy ulicy (...) w J. i w tym czasie nie prowadziła w nim działalności gospodarczej. Cytowany przepis wymaga dla zawiadomienia formy pisemnej i to wymaganie zostało spełnione. Pozwana Wspólnota nie może ponosić odpowiedzialności za to, że powódka zawiadomienia o zebraniu nie odebrała. Nie może zatem skutecznie powoływać się na to, że skutek zawinionego działania pozwanej Wspólnoty została pozbawiona możliwości obrony swoich praw. Nie bez znaczenia jest także, że powódka T. H. wcześniej nigdy nie brała udziału w zebraniach Wspólnoty. Zasadnicze znaczenie ma jednak to, że pozwana Wspólnota dopełniła obowiązku zawiadomienia powódki o zebraniu zgodnie z art. 31 ust. 1 u.w.l. a tym samym zarzut pozbawienia powódki możliwości obrony jej praw przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał należało uznać za bezpodstawny.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów

Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

T. H. (1) twierdzi, że gdyby była na zebraniu mogłaby przedstawić argumenty przeciwko zarządzeniu sprzedaży jej lokalu, w tym w szczególności zaproponować sposób uregulowania powstałego zadłużenia. Sama powódka nie kwestionuje jednak, że takowe zadłużenie wobec pozwanej Wspólnoty z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną powstało; co więcej T. H. należność tę zaspokoila, co skutkowało umorzeniem postępowania oraz zasądzeniem przez Sąd Rejonowy w Złotowie na rzecz Wspólnoty ustawowych odsetek od należności głównej zaspokojonej przez powódkę oraz kosztów procesu. Tym samym za jak najbardziej uprawnione należało uznać zainicjowanie przez pozwaną Wspólnotę trybu przewidzianego art. 16 ust. 1 u.w.l., czego konsekwencją było podjęcie uchwały nr 8/2015 w sprawie upoważnienia dyrektora ZGM w J. do reprezentowania pozwanej Wspólnoty w sądzie w sprawie o licytację lokalu powódki. Działanie pozwanej mieściło się zatem w obowiązujących przepisach prawa. Nie było więc podstaw do uchylenia uchwały. Nadto należy uwzględnić, że wobec spłacenia przez powódkę należności z tytułu obciążających ją kosztów zarządu nieruchomością wspólną, do licytacji nigdy nie doszło; T. H. (1) jest nadal właścicielką lokalu nr (...) przy ul. (...) w J.. Zaskarżona uchwała nie wywołała żadnych skutków prawnych w sferze

praw i obowiązków powódki. Powódka nie ma obecnie interesu w uchyleniu zaskarżonej uchwały. Jest to dodatkowy argument za nieuwzględnieniem żądania pozwu.

Podobnie nie było podstaw do uchylenia uchwał nr 1/2015, nr 2/2015 i nr 3/2015.

Stosownie do treści art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Zgodnie z art. 14 u.w.l. 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.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l. na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Za wypełniające dyspozycje wyżej wskazanych przepisów prawa należało uznać ustalenie wysokości opłaty zaliczkowej na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz opłaty zaliczkowej na fundusz remontowy dokonane uchwałą nr 2/2015.

Nie było także podstaw w świetle obowiązujących przepisów do zakwestionowania uchwały nr 3/2015, określającej plan gospodarczy na 2015 rok tj. wykonanie audytu energetycznego pod względem termomodernizacji i wg. bieżących zgłoszeń. Wskazane w uchwale wydatki bez wątpienia mieszczą się w kosztach zarządu wspólną nieruchomością i są uzasadnione gospodarczo i ekonomicznie. Twierdzenia powódki kwestionujące zasadność tych wydatków nie znajdują żadnych podstaw faktycznych i prawnych.

Pewne wątpliwości budzi jedynie uchwała nr 1/2015 w części dotyczącej udzielenie absolutorium „zarządcy”.

Art. 21 ust. 1 u.w.l. stanowi, że zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Zgodnie z art. 22 ust. 1 czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2).

Z art. 30 ustawy wynika obowiązek zwoływania przez zarząd co najmniej raz w roku zebrania właścicieli lokali; przedmiotem takiego zebrania powinno być między innymi sprawozdanie zarządu i udzielenie mu absolutorium. Chodzi tu o zarząd powołany w trybie art. 18 lub 20 ustawy o.w.l. W tym sensie więc uchwała nr 1/2015 jest nieprawidłowa, bowiem udzielenie absolutorium dotyczy „zarządcy” a nie „zarządu”. Zdaniem sądu, jeśli jednak wspólnota reprezentowana przez zarząd zawarła z osobą prawną lub fizyczną umowę o zarządzanie (administrowanie nieruchomością), co jest w praktyce regułą w przypadku tzw. dużych wspólnot, to nie ma przeszkód, aby właściciele

w drodze uchwały zaakceptowali działania takiego zarządcy. Uchwała taka w ocenie sądu nie jest sprzeczna z prawem i dlatego nie ma konieczności jej wyeliminowania z obrotu prawnego. Dlatego powództwo podlegało oddaleniu.

W myśl art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (art. 98 § 3 k.p.c.). Zgodnie z art. 99 k.p.c. stronom reprezentowanym przez radcę oprawnego, rzecznika patentowego lub Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej zwraca się koszty w wysokości należnej według przepisów o wynagrodzeniu adwokata.

W związku z tym, że powództwo zostało oddalone w całości, zgodnie z przywołanymi wyżej regulacjami należało zasądzić od powódki na rzecz pozwanej koszty procesu na które składają się: wykorzystana zaliczka na poczet kosztów stawiennictwa świadków na rozprawie w wysokości 120 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości 720 zł. Wysokość tego wynagrodzenia została ustalona na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.). Z uwagi na to, że przedmiotem zaskarżenia były cztery uchwały, zasądzone wynagrodzenie stanowi czterokrotność stawki wynikającej z obowiązujących i wyżej przywołanych przepisów.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie wyżej powołanych przepisów prawa, orzeczono jak w sentencji wyroku.

J. Grudziński