

Sygn. akt I C 1145/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2020 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSO Marcin Kołakowski**

Protokolant: Emilia Zawistowska

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2020 r. w Warszawie, na rozprawie

sprawy z powództwa **B. J.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości P. (...) w W.,**

o ukształtowanie;

I. uchyła uchwały o nr 1/2017 i 6/2017 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości P. (...) w W.;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości P. (...) w W. na rzecz B. J. kwotę 400 zł (czteryście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Marcin Kołakowski

Sygn. akt. I C 1145/17

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do Sądu w dniu 5 maja 2017 roku B. J. wniosła o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. z dnia 29 marca 2017 roku o nr (...), podjętej w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za okres od dnia 1 września 2015 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku i przeznaczenia wyniku finansowego oraz o nr (...), podjętej w sprawie zajęcia części wspólnej terenu zielonego przylegającego do lokalu nr (...), a także o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka twierdziła, że załącznik nr 1 do uchwały nr 1/2017 jest niezgodny z uchwałą nr 9/2015 w sprawie zakresu i sposobu prowadzenia ewidencji pozaksięgowej, bowiem jest mało szczegółowy i mało czytelny a nadto nie zawiera wszystkich wymaganych informacji, tj. stanu na dzień 1 stycznia 2016 roku, tzw. bilansu otwarcia oraz wskazania, na co wydane zostały środki z funduszu remontowego. Ponadto, nie został on podpisany przez zarząd Wspólnoty, lecz przez administratora budynku i główną księgową. Powódka wskazała również, że przyjęte w drodze uchwały nr 1/2017 sprawozdanie finansowe obejmuje dwa różne okresy rozliczeniowe – lata 2015/2016, co jest niezgodne z przepisami o rachunkowości. Do ww. uchwały nie dołączono także sprawozdania finansowego za 2015 rok oraz nie uchwalono rocznego planu gospodarczego na 2016 rok. Odnosząc się zaś do uchwały nr 6/2017 powódka twierdziła, że uchwała ta nie określa precyzyjnie powierzchni, jaką zamierza zająć na ogródek właściciel lokalu nr (...), zaś usytuowanie ogródka przy jednym z wyjść ewakuacyjnych z budynku może doprowadzić do jego zablokowania. Zdaniem powódki, ww. uchwała została podjęta wyłącznie w interesie właściciela lokalu nr (...) i narusza interesy innych mieszkańców, uniemożliwiając im swobodne korzystanie z części wspólnej nieruchomości. Powódka dodała,

że wyraziła zgodę jedynie na oddanie w używanie mieszkańcom parteru części nieruchomości wspólnej w granicach wydzielonych przez dewelopera.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana zarzuciła, że powódka wniosła pozew do Sądu po upływie ustawowego terminu do zaskarżenia uchwał. Wskazała, że sprawozdanie przyjęte w drodze uchwały nr 1/2017 spełnia wymogi określone uchwałą nr 9/2015, zostało podpisane przez uprawnione osoby i nie podlega rygorom przewidzianym w przepisach o rachunkowości. Pozwana wyjaśniła, że sprawozdanie finansowe uwzględnia nadwyżkę za rok 2015, która wynikała z danych przekazanych przez poprzedni podmiot administrujący. W odniesieniu zaś do uchwały nr 6/2017 pozwana zaprzeczyła, aby uchwała ta naruszała interesy właścicieli lokali, zaś twierdzenia powódki w tym zakresie pozostają nieudowodnione.

W piśmie procesowym z dnia 25 lutego 2018 roku powódka dodała, że członkowie wspólnoty zostali wprowadzeni w błąd, bowiem z ww. sprawozdania wynika, że dotyczy ono okresu od dnia 1 września 2015 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, zaś z protokołu z zebrania – okresu od dnia 7 grudnia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku, a ponadto przewodniczący zebrania poinformował, że istnieje nadwyżka między przychodami, a kosztami na fundusz eksploatacyjny, co nie było zgodne z prawdą.

W piśmie procesowym z dnia 4 czerwca 2018 roku pozwana wskazała, że saldo nadwyżki nie odnosiło się do rzeczywistych wpłat, zaś brak podpisów członków zarządu wspólnoty nie wpływa na ważność przyjętego sprawozdania finansowego.

W piśmie procesowym z dnia 16 lipca 2018 roku powódka sprecyzowała, że w odniesieniu do uchwały nr 1/2017 podnosi zarówno zarzuty formalne, jak i merytoryczne. Podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko wskazując dodatkowo, że głosowanie nad ww. uchwałą zostało nieprawidłowo przeprowadzone, ponieważ brała w nim udział osoba nieuprawniona – członek zarządu niebędący właścicielem lokalu nr (...).

W piśmie procesowym z dnia 26 września 2018 roku pozwana wyjaśniła, że głos w imieniu właściciela lokalu nr (...) oddał opiekun prawny małoletniego syna zmarłej właścicielki tego lokalu.

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

B. J. z mężem T. J. jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...) i członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.. W uchwale z dnia 2 września 2015 roku nr (...) określono zakres i sposób prowadzenia ewidencji pozaksięgowej.

W dniu 29 marca 2017 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. większością 62,47 % podjęła uchwałę nr 1/2017 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za okres od dnia 1 września 2015 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku i przeznaczenia wyniku finansowego. W § 1 uchwały wskazano, że właściciele lokali w nieruchomości wspólnej przyjmują sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 września 2015 roku do dnia grudnia 2016 roku w brzmieniu załącznika nr 1 do uchwały. Ponadto, postanowiono, że dodatnia różnica między przychodami, a kosztami z funduszu eksploatacyjnego w wysokości 29.587,33 złotych, zostaje przeznaczona na zasilenie funduszu remontowego (§ 2 uchwały). W głosowaniu wziął udział A. K., wykonując prawo głosu jako właściciel lokalu nr (...) oraz jako opiekun prawny małoletnich – synów zmarłej właścicielki lokalu nr (...) K. G..

***Dowody:*** uchwała nr 1 z załącznikiem k. 95-98, karty do głosowania k. 101-119, lista obecności k. 120, postanowienie k. 93-94, uchwała z załącznikami k. 17-22; projekt uchwały k. 10 – 14; rozliczenie k. 80; zeznania świadka J. G. k. 138 – 140; zeznania świadka R. K. k. 140 – 142; zeznania świadka J. C. k. 156 – 157.

W dniu 29 marca 2017 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. większością 56,43% podjęła również uchwałę nr 6/2017 w sprawie zajęcia części wspólnej terenu zielonego przylegającego do lokalu nr (...).

W treści tej uchwały wskazano, że właściciele lokali wyrażają zgodę na zajęcie części wspólnej terenu zielonego przylegającego do lokalu nr (...), do około 1m szerokości, na długości 13 metrów wg załączonego rysunku, zaś koszt powiększenia ogródków pokrywa właściciel lokalu nr (...) (§ 1 i 2 uchwały). W głosowaniu wziął udział A. K., wykonując prawo głosu jako właściciel lokalu nr (...) oraz jako opiekun prawny małoletnich – synów zmarłej właścicielki lokalu nr (...) K. G..

**Dowody:** uchwała z załącznikiem k. 99-100, karty do głosowania k. 101-119, lista obecności k. 120, postanowienie k. 93-94; zeznania świadka J. G. k. 138 – 140; zeznania świadka R. K. k. 140 – 142; fotografie k. 150 – 153; zeznania świadka J. C. k. 156 – 157; zeznania świadka M. M..

Powódka uzyskała informację o wynikach powyższego głosowania w dniu 3 kwietnia 2017 roku z pisma wysłanego listem zwykłym. W uchwale z dnia 29 marca 2017 roku nr (...) w sprawie dostarczania korespondencji wspólnotowej do właścicieli lokali przyjęto, że m.in. druki zawiadomień o podjętych uchwałach będą doręczane przez wrzut do skrzynek korespondencyjnych lub listem zwykłym zmieniając uprzednio podjętą uchwałę w tym zakresie.

**Dowody:** uchwała nr 10/2015 k. 15, uchwała nr 5/2017 k. 13v, pismo k. 16, protokół k. 65-67; umowa o administrowanie k. 68 – 72.

Powódka zaskarżyła uchwały nr 1/2017 i nr (...) w dniu 5 maja 2017 roku wnosząc pozew do Sądu Rejonowego (...) w W.. Postanowieniem z dnia 13 maja 2017 roku przekazano sprawę o uchylenie uchwał do Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie.

**Dowód:** koperta z datą stempla pocztowego k. 23, postanowienie k. 25.

**Dokonując powyższych ustaleń i mając je na uwadze, Sąd zważył, co następuje:**

Okolicznościami spornymi istotnymi dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było to, czy powódka zaskarżyła ww. uchwały w ustawowym sześciotygodniowym terminie oraz czy zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami prawa, czy naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają interesy powódki, jako członka pozwanej Wspólnoty.

Sąd przyznał moc dowodową wszystkim dowodom z dokumentów, jakie zostały zgromadzone w niniejszej sprawie, uznając, że stanowią one pełnowartościowy materiał dowodowy. Autentyczność i wiarygodność tych dokumentów nie była bowiem przez strony kwestionowana. Strony dokonywały jedynie odmiennej wykładni ich treści, w zależności od podnoszonych twierdzeń i zgłaszanych zarzutów. Takie stanowisko stron procesu, w ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, nie miało jednak wpływu na autentyczność i wiarygodność dowodów z dokumentów.

Sąd dał wiarę zeznaniom złożonym przez zawnioskowanych przez strony procesu świadków, co do wskazywanych przez nie okoliczności faktycznych, jednakże wobec treści dowodów z dokumentów, nie miały one ostatecznie istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Powyższa pozytywna ocena zeznań świadków dotyczy, co oczywiste okoliczności faktycznych, co do których złożyli oni zeznania, a nie wygłaszanych ocen, co do poszczególnych kwestii które były przez nich wygłaszane w trakcie składania zeznań, które nie mogą być wzięte pod uwagę przez Sąd rozpoznający niniejszą sprawę i którymi Sąd nie jest związany.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka sformułowała swoje roszczenie na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Z przepisu tego wynika, że 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. Uprawnienia wszystkich właścicieli lokali są w powyższym zakresie jednakowe. W myśl ust. 2 tego przepisu powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie

mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od podjęcia uchwały na zebraniu albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie przyjmuje się, że termin przewidziany w art. 25 ust. 2 u.w.l. jest terminem zawitym. Oznacza to, że po jego upływie prawo do zaskarżenia uchwały wygasa. Co za tym idzie uchwała Wspólnoty podjęta z naruszeniem prawa po niezaskarżeniu jej w terminie 6 tygodni jest obowiązująca i podlega wykonaniu.

W rozpoznawanej sprawie zawiadomienie o treści uchwał zostało doręczone powódce w dniu 3 kwietnia 2017 roku listem zwykłym. Wbrew stanowisku powódki, taki sposób dostarczania korespondencji zawierającej zawiadomienie o podjętych uchwałach był prawidłowy, bowiem przewidywała go uchwała nr 5/2017 podjęta w dniu 29 marca 2017 roku, która weszła w życie z dniem podjęcia i która zmieniła w tym zakresie poprzednio obowiązującą uchwałę nr 10/2015 z dnia 2 września 2015 roku. Nie można natomiast zgodzić się ze stanowiskiem pozwanej, że wniesienie pozwu zaskarżającego sporne uchwały nastąpiło z uchybieniem sześciotygodniowego terminu. Termin do zaskarżenia uchwał należało liczyć od dnia powiadomienia powódki o treści uchwał, a zatem od dnia 3 kwietnia 2017 roku. Termin do wytoczenia powództwa upływał zatem w dniu 15 maja 2017 roku. Powódka wniosła do Sądu pozew w niniejszej sprawie w dniu 5 maja 2017 roku, a zatem przed upływem sześciotygodniowego terminu. Fakt, że pozew został wniesiony do sądu niewłaściwego – sądu rejonowego pozostaje bez znaczenia dla uznania, że w tej dacie miało miejsce skuteczne wniesienie pozwu do Sądu. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 1973 roku, II CR 345/73, zgodnie z którym wniesienie pozwu do sądu rzeczowo lub miejscowo niewłaściwego jest skuteczne dla przerwania biegu przedawnienia, co w konsekwencji oznacza dokonanie ww. czynności skutecznie, tj. z zachowaniem ustawowego terminu.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie zachodziły podstawy do uchylenia zaskarżonych uchwał.

Sąd nie dopatrył się nieprawidłowości w podjęciu zaskarżonych uchwał, które stanowiłyby o ich niezgodności z prawem. Powódka wskazywała, że doszło do naruszenia przepisów dotyczących zasad głosowania, bowiem w głosowaniu nad podjęciem uchwał brała udział osoba nieuprawniona, niebędąca właścicielem lokalu nr (...). Zarzuty formalne dotyczące naruszenia przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Tymczasem, biorąc pod uwagę zasadę, zgodnie z którą uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 u.w.l.) oraz wielkość udziałów właściciela lokalu nr (...) ( (...)) nie można stwierdzić, by ocena zasadności zarzutu powódki mogła mieć wpływ na treść spornych uchwał uwzględniając pozostałe, ważne oddane głosy właścicieli lokali.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych w odniesieniu do uchwały nr 1/2017, na uwzględnienie zasługiwał zarzut dotyczący sporządzenia sprawozdania finansowego, stanowiącego załącznik do uchwały nr 1/2017, za okres od dnia 1 września 2015 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku. Wskazać należy, że stosownie do art. 29 ust. 1a u.w.l. okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy. Tymczasem z treści uchwały nr 1/2017 wynika, że obejmuje ona okres rozliczeniowy przekraczający rok kalendarzowy. Pozwana wskazywała wprawdzie, że powyższe było podyktowane brakiem przekazania wszystkich danych za rok 2015 przez poprzedni podmiot administrujący, jednakże nie usprawiedliwia to objęcia sprawozdaniem finansowym za rok 2016 części okresu rozliczeniowego 2015 roku, czy to w części czy w całości. Wskazać należy, że przedstawienie rocznego rozliczenia w postaci sprawozdania finansowego ma na celu zapewnienie członkom Wspólnoty przejrzystej i pełnej kontroli nad finansami Wspólnoty. Wyrazem tego jest zawarcie w sprawozdaniu finansowym danych obejmujących pełny okres rozliczeniowy, tak, aby możliwa była weryfikacja kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Sprawozdanie przyjęte w drodze zaskarżonej uchwały nie zawiera informacji o stanie aktywów i pasywów na początku roku obrachunkowego, nie daje zatem pełnego obrazu sytuacji i kondycji finansowej Wspólnoty. Powyższe uchybienia naruszają zasadę określoną w art. 29 ust. 1a u.w.l., jak również zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, co uzasadniało uchylenie uchwały nr 1/2017.

Jednocześnie wskazać należy na to, że zarzut powódki dotyczący tego, że ww. sprawozdanie zostało sporządzone na formularzu innym niż wcześniej przyjęty podjętą uchwałą nie był zasadny, skoro każda uchwała może zostać zmieniona, czy nawet uchylona. W konsekwencji pozwana Wspólnota przygotowując projekt uchwały sprawozdania finansowego za dany rok powinna przygotować go na formularzu wcześniej przyjętym inna uchwałą. W przypadku przygotowania go na innym formularzu zarząd wspólnoty podejmuje ryzyko, że nie zostanie ona przyjęta. W przypadku jednak jej przyjęcia de facto dochodzi do zmiany pierwotnie przegłosowanej uchwały i przyjętego nią formularza – w odniesieniu do tej konkretnie podjętej uchwały w zakresie sprawozdania finansowego za dany rok obrachunkowy, co nie oznacza, że uchwała ustalająca wzór formularza przestaje obowiązywać w kolejnych latach, chyba, że każdorazowo w kolejnych latach członkowie wspólnoty będą podejmować uchwały dotyczące sprawozdań finansowych przy użyciu innego niż uchwalony wzór. Powyższe pozostawało jednak bez znaczenia, gdyż zaskarżona ww. uchwała obejmowała okres powyżej jednego roku kalendarzowego, a przez to naruszała art. 29 ust. 1a u.w.l. co skutkowało musiło jej uchyleciem.

Zdaniem Sądu, istniały także podstawy do uchylenia uchwały nr 6/2017 pozwanej Wspólnoty. W toku procesu powódka podnosiła, że uchwała ta nie precyzuje, jaka powierzchnia terenu zielonego stanowiącego część wspólną miałyby być zajęta przez właściciela lokalu nr (...), że wykonanie uchwały narusza interesy członków Wspólnoty, uniemożliwiając im swobodne korzystanie z części wspólnej nieruchomości oraz że uchwała została podjęta wyłącznie w interesie właściciela lokalu nr (...), nie rekompensując tego w żaden sposób właścicielom pozostałych lokali.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić, 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 lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała narusza interesy właściciela lokalu, jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (zob. wyrok SA w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r., I ACa 507/12).

W ocenie Sądu, trafne okazało się stanowisko powódki, że uchwała pozwanej Wspólnoty o nr (...) narusza jej interesy jako właściciela lokalu, a także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Sąd wziął pod uwagę fakt, że na podstawie powyższej uchwały właściciel lokalu nr (...) uzyskał nieodpłatnie prawo do wyłącznego korzystania z wyodrębnionej części wspólnej nieruchomości (terenu zielonego), z wyłączeniem pozostałych członków Wspólnoty, ograniczając w ten sposób ich prawo do współposiadania i współkorzystania z tego terenu. Dopuszczalne jest wyrażenie przez członków Wspólnoty zgody na korzystanie z określonej części wspólnej nieruchomości na wyłączność przez jednego z właścicieli lokali, jednakże nie może mieć to miejsca kosztem dobra Wspólnoty lub interesów indywidualnego właściciela. Treść zaskarżonej uchwały nie wskazuje, z jakich powodów nastąpiło zajęcie części wspólnej terenu zielonego przylegającego do lokalu nr (...), stąd też nie ma możliwości weryfikacji zasadności przyczyn, które legły u podstaw podjętej uchwały. Niezależnie jednak od powyższego należy stwierdzić, że ww. uchwała ingeruje w przeznaczenie części nieruchomości wspólnej tj. dokonuje zmiany przeznaczenia tego terenu, skoro pozostali właściciele lokali zostali pozbawieni możliwości korzystania z niej, nie uzyskując w zamian żadnego ekwiwalentu. Powyższe zaś podważa celowość i gospodarność działania Wspólnoty wyrażonego w zaskarżonej uchwale, co musiało skutkować uchyleciem zaskarżonej uchwały, mimo, że niezasadny okazał się zarzut powódki, jakoby uchwała w sposób mało precyzyjny określała szerokość terenu, który mógł zostać zajęty przez właściciela lokalu nr (...), skoro posłużono się w jej treści stwierdzeniem „do około 1 metra szerokości”, co oznacza, że zajęcie mogło wynieść od 0 do 100 cm, ale już nie więcej, jak próbowała zarzucać powódka.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł, jak w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi pozwaną Wspólnotę, która przegrała niniejszą sprawę w całości. Na koszty te składała się opłata sądowa od pozwu w wysokości 400 zł.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł, jak w pkt II sentencji wyroku.

SSO Marcin Kołakowski