

Sygn. akt II C 689/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2018 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Dubinowicz – Motyk

Protokolant: sekretarz sądowy Aniela Zając

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2018 roku na rozprawie

sprawy z powództwa Ł. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwał nr (...), (...) i(...)

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda Ł. K. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 689/17

UZASADNIENIE

W dniu 2 czerwca 2017 roku Ł. K. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W., domagając się uchylenia uchwał pozwanej:

- nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2016 i zarzucając, że sprawozdanie jest niekompletne, nieczytelne, nie zostało podpisane przez członków zarządu, nie zawiera szczegółowego zestawienia kosztów i przychodów dla których wspólnota jest tylko pośrednikiem, np. wody, nie są do niego załączone kopie dokumentów stanowiących podstawę sporządzenia zestawienia przychodów i wydatków wspólnoty, a więc jego zatwierdzenie pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz narusza interes powoda;

- nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2017 i zarzucając, że uchwała ta nie stanowi w istocie planu gospodarczego, gdyż nie zawiera wyszczególnienia rzeczowego kosztów zarządu nieruchomością wspólną,

- nr 5/17 w sprawie ustalenia wysokości zaliczek na fundusz eksploatacyjny i remontowy, zarzucając, że określone w uchwale kwoty zaliczek nie mają nic wspólnego z rzeczywistymi wydatkami z tytułu zarządu nieruchomością wspólną, uchwała uniemożliwia określenie wysokości zaliczki płatnej z tytułu kosztów zarządu, a nadto z tzw. funduszu eksploatacyjnego pokrywane są koszty energii elektrycznej zużywanej w piwnicach należnych do poszczególnych lokali. /pозew, k. 2-4/.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwana podniosła, że powództwo ma na celu jedynie dokuczenie Wspólnocie Mieszkaniowej, że wysokość stawek na fundusz remontowy i

eksploatacyjny ustalona uchwałą (...) oznacza ich utrzymanie na dotychczasowym poziomie. Poinformowała także, że na zebraniu właścicieli lokali w dniu 13 maja 2017 roku została podjęta uchwała nr (...) zatwierdzająca uzupełniony plan gospodarczy na rok 2017, co czyni bezpodstawnym zarzut powoda, że plan gospodarczy jest sporządzony bez odwoływania się do wydatków poniesionych w roku poprzednim. Pozwana akcentowała także, że powód nie podejmował prób wyjaśnienia dostrzeżonych przez siebie niejasności w sprawozdaniu finansowym dołączonym do zawiadomienia o zebraniu. /odpowiedź na pozew, k. 32-36; pismo pozwanej z dnia 15.03.2018 r., k. 94; e-protokół z dnia 23.02.2018 r./.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Ł. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w W. i członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W.. Z własnością ww. lokalu mieszkalnego związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 350640/1656840. Pomieszczeniem przynależnym do lokalu jest piwnica nr (...) o powierzchni 16,95 m⁽²⁾ i piwnica nr (...) o powierzchni 18,30 m⁽²⁾.

W budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w W. znajduje się 8 wyodrębnionych lokali.

/dowody: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...), k. 13-14; odpis zwykły księgi wieczystej nr (...), k. 11-12/

W pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej uchwałą nr (...) podjętą w dniu 10 sierpnia 2009 roku wybrany został zarząd w osobach: S. J., E. S. oraz A. W.. E. S. pełniła funkcję członka zarządu do dnia 23 listopada 2012 roku, kiedy to odwołano ją z tej funkcji w związku z rezygnacją. Z kolei S. J. i A. W. pełnili funkcje członków zarządu do dnia 7 kwietnia 2018 roku.

Wspólnota nie korzystała z usług profesjonalnego administratora nieruchomości. Uchwałą nr (...) powołano natomiast pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej w osobie J. K. (ojca powoda), któremu powierzono m.in. przygotowywanie rozliczeń finansowych. J. K. działał jako pełnomocnik pozwanej do 2016 roku, kiedy to uchwałą nr (...) z dnia 31 lipca 2016 roku odwołano udzielone mu pełnomocnictwo. W tym też czasie pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zaczęła korzystać z usług księgowej.

/dowody: uchwała nr (...), k. 6; oświadczenie, k. 19, 64; uchwała nr (...), k. 20, 63; uchwała nr (...), k. 39, 66; rozliczenie finansowe za 2015 r., k. 55-58; uchwała nr (...), k. 129; uchwała nr (...), k. 130; uchwała nr (...), k. 131; przesłuchanie A. W. za stroną pozwaną, e-protokół z dnia 23.02.2018 r./

Na dzień 22 kwietnia 2017 roku zwołane zostało zebranie właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w W.. O zebraniu właściciele zostali zawiadomieni pisemnie, w tym powód listem poleconym w dniu 30 marca 2017 roku. Zawiadomienie umieszczone zostało również na klatce schodowej budynku. W zawiadomieniach określono czas i miejsce zebrania oraz proponowany porządek zebrania, obejmujący w szczególności: - przedstawienie porządku zebrania, - sprawozdanie finansowe za rok 2016, - podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia rozliczenia finansowego za 2016 rok, w sprawie udzielenia absolutorium dla zarządu, w sprawie nadwyżki funduszu eksploatacyjnego z roku 2016, - uchwalenie planu gospodarczego na rok 2017 oraz przyjęcie stosownej uchwały, - omówienie ofert na wykonanie ocieplenia budynku, wybór wykonawcy oraz podjęcie uchwały w tym zakresie, - kwestię modernizacji, remontu dachu (oferty, pozwolenia, podjęcie stosownej uchwały). Do zawiadomienia o zebraniu dołączono projekt sprawozdania Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku.

Podczas zebrania w dniu 22 kwietnia 2017 roku członek zarządu A. W. omówiła sprawozdanie finansowe za rok 2016, w szczególności wartość sald, wydatki, lokaty. Jednocześnie na zebraniu udostępniono do wglądu dokumenty, będące podstawą sporządzenia sprawozdania finansowego. Następnie została poddana pod głosowanie uchwała nr (...), w której właściciele zatwierdzili sprawozdanie finansowe za rok 2016. Sprawozdanie podpisane zostało przez ówczesnych członków zarządu Wspólnoty A. W. oraz S. J.. Sprawozdanie obejmowało: 1) rozliczenie kosztów zarządzania i świadczeń, a w tym przychody na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością i świadczeń (wpływy z naliczeń miesięcznych, odsetki) oraz koszty zarządu nieruchomością (energia, usługi porządkowe, usługi konserwacji,

opłaty bankowe i pocztowe, ubezpieczenie), 2) rozliczenie świadczeń, a w tym naliczenia na świadczenia oraz zimną wodę i ścieki, przy czym w saldzie rozliczenia znalazł się zapis „saldo funduszu remontowego”, 3) rozliczenie zaliczki B – fundusz remontowy, a w tym naliczenia na fundusz remontowy i saldo roku poprzedniego oraz koszty remontów, przy czym w kosztach tych ujęto pięcioletni przegląd okresowy budynku, 4) środki pieniężne na dzień 31 grudnia 2016 roku, a w tym środki pieniężne w banku – rachunek podstawowy, środki pieniężne w banku – rachunek fundusz remontowego, lokaty bankowe – rachunek bieżący, 5) bilans na dzień 31 grudnia 2016 roku, a w tym po stronie aktywów – środki pieniężne w banku, lokaty bankowe – rachunek bieżący, rozliczenie międzyokresowe kosztów – polisa, „należności właściciele” – koszty zarządzania, świadczenia, fundusz remontowy; po stronie pasywów – zobowiązania kontrahentów, saldo fundusz remontowego, wynik finansowy za lata poprzednie, wynik finansowy za rok bieżący.

Sprawozdanie uwzględniało zapisy na koncie Wspólnoty Mieszkaniowej oraz dane zawarte w zestawieniach sald i obrotów za rok 2016 prowadzonych przez pozwaną Wspólnotę.

Za podjęciem uchwały nr (...) oddano 54,91 % głosów, przeciw 30,84 % głosów.

W dalszym przebiegu zebrania przedstawione zostały oferty na ocieplenie budynku oraz na remont dachu. Właściciele lokali podjęli decyzję, że po zapoznaniu się ze szczegółami ofert spotkają się ponownie pod koniec kwietnia 2017 roku i zdecydują, która z ofert zostaje przyjęta. Przewidziano, że wówczas też podjęte zostaną stosowne uchwały w tym zakresie. Na zebraniu poddano natomiast pod głosowanie uchwałę nr (...), ustalającą częściowy plan gospodarczy na rok 2017 przewidujący remont dachu, ocieplenie budynku i remont elewacji, określając koszt szacunkowy na kwotę około 150 000zł, który ma być pokryty z funduszu remontowego.

Za podjęciem uchwały nr (...) oddano 54,91 % głosów, przeciw 30,84 % głosów.

Po podjęciu uchwały nr (...) obecny na zebraniu pełnomocnik powoda – P. K. zarzucił, że uchwała ma wadliwą treść i nie jest planem gospodarczym na rok 2017.

Następnie została poddana pod głosowanie uchwała nr (...), w której właściciele lokali ustalali zaliczkę na fundusz eksploatacyjny w wysokości 1zł za 1 m² oraz zaliczkę na fundusz remontowy w wysokości 2zł za 1 m² (§1), przyjmując wysokość stawek niezmienną w stosunku do wysokości dotychczas obowiązującej. Ponadto w §2 uchwały przewidziano, że środki zgromadzone na funduszu remontowym pozostają na rachunku funduszu remontowego i służyć będą do pokrycia kosztów przyszłych remontów.

Za podjęciem uchwały nr (...) oddano 54,91 % głosów, przeciw 30,84 % głosów.

Po zakończeniu głosowania pełnomocnik powoda oświadczył, że głosował przeciwko uchwale nr (...), ponieważ treść uchwały nr (...) nie stanowi planu gospodarczego i nie zawiera treści prawidłowego planu gospodarczego.

Po zakończeniu głosowań nad uchwałami, D. K. oraz W. G. zaproponowali, aby zobowiązać zarząd do poddania pod głosowanie tzw. drogą obiegową uchwałę dotyczącą szczegółowego planu gospodarczego na 2017 rok w zakresie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, do której załącznikiem miało być zestawienie kosztów. Wniosek został zaakceptowany. W dniu 13 maja 2017 roku właściciele lokali nieruchomości przy ul. (...) w W. podjęli uchwałę nr (...), w której zatwierdzili plan gospodarczy na rok 2017 w części dotyczącej bieżącej eksploatacji nieruchomości wspólnej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały (§ 1), obejmującym szczegółowe zestawienie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w ujęciu rocznym za 2016 rok, na rok 2017 wraz ze stawką miesięczną za 1 m⁽²⁾. W § 2 uchwały podtrzymano wysokość zaliczki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji nieruchomości wspólnej w wysokości 1 zł/m⁽²⁾ powierzchni lokalu, zgodnie z uchwałą nr (...). Postanowiono również, że „niedobór środków wynikający z planowanych wydatków w roku 2017 a przychodami Wspólnoty w roku 2017 w części dotyczącej bieżącej eksploatacji zostanie pokryty ze środków z lat ubiegłych zgromadzonych przez właścicieli na rachunku bieżącym Wspólnoty” (§ 3). W kosztach zarządu nieruchomością wspólną ujęte zostały koszty zużycia energii elektrycznej w

piwnicach (komórkach piwnicznych) przynależnych do poszczególnych lokali mieszkalnych. Wynikało to z przyjętego w drodze zwyczajowej przez właścicieli lokali wspólnego rozliczania kosztów zużycia prądu w piwnicach, klatkach schodowych oraz domofonie. Oświetlenie klatek schodowych wraz z piwnicami oraz domofon podłączone były bowiem do jednego licznika prądu i w związku z tym wystawiana była co miesiąc przez sprzedawcę energii elektrycznej jedna faktura w tym zakresie.

/dowody: sprawozdanie Wspólnoty Mieszkaniowej, k. 5; uchwała nr (...), k. 6, 97; uchwała nr (...), k. 7, 98; uchwała nr (...), k. 8, 99; protokół z zebrania, k. 9-10, 117-119; uchwała nr (...), k. 36; faktury VAT, k. 37-38; uchwała nr (...) wraz z załącznikiem nr 1, k. 40-41; zawiadomienie o zebraniu, k. 95; potwierdzenie odbioru, k. 96; sprawozdanie Wspólnoty Mieszkaniowej podpisane przez członków zarządu, k. 100; sprawozdanie Wspólnoty Mieszkaniowej podpisane przez księgową z załącznikami w postaci zapisów na koncie i zestawienia sald i obrotów, k. 110-113; lista obecności, k. 116; uchwała nr (...), k. 120; przesłuchanie powoda Ł. K., e-protokół z dnia 23.02.2018 r.; przesłuchanie A. W. za stronę pozwaną, e-protokół z dnia 23.02.2018 r./

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dokumenty, których prawdziwość i autentyczność nie była kwestionowana przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu. Pozostała przedłożona przez strony dokumentacja nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie i została pominięta przy czynieniu ustaleń.

Sąd ocenił jako zasadniczo wiarygodne zeznania A. W. przesłuchanej za stronę pozwaną, jako że były one spójne, logiczne i pokrywały się ze złożonymi do akt sprawy dokumentami.

Odnosząc się do zeznań powoda Ł. K. Sąd uznał, że nie zasługują na wiarę twierdzenia powoda dotyczące nieotrzymania przez powoda przed zebraniem sprawozdania pozwanej Wspólnoty za rok 2016. Przeczą bowiem temu wiarygodne zeznania A. W. i korelujące z nimi dowody w postaci zawiadomienia o zebraniu wraz z potwierdzeniem odbioru. Z kolei zarzuty powoda kierowane wobec treści poszczególnych uchwał stanowią wyraz jego subiektywnej oceny i nie znajdują wystarczającego oparcia w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie jest uzasadnione.

Podstawę prawną żądania uchylecia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej stanowił art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903; dalej jako u.w.l.). Zgodnie ze wskazanym przepisem 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 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. 1a u.w.l.).

Dochowanie przez powoda ustawowego terminu do zaskarżenia uchwały oraz jego legitymacja do wystąpienia z powództwem nie było kwestionowane przez pozwaną i nie budzi również wątpliwości Sądu.

Sąd uznał jednak, że żądanie uchylecia wskazanych uchwał było pozbawione usprawiedliwionych podstaw. W ocenie Sądu zarzuty merytoryczne sformułowane przez powoda dotyczące niezgodności zaskarżonych uchwał z przepisami prawa, naruszenia przez nie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną czy interesu powoda nie zasługują na uwzględnienie.

Odnosząc się do zarzutów podnoszonych wobec uchwały nr (...) wskazać w szczególności należy, że w judykaturze wskazuje się wprawdzie, iż w przypadku niepodpisania sprawozdania przez członków zarządu podjęta w oparciu o ten dokument uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności zarządu obarczona jest wadą formalną uzasadniającą jej uchylecie. Jednak w rozpoznawanej sprawie tego typu problem nie ma miejsca, gdyż strona pozwana przedłożyła sprawozdanie finansowe podpisane przez członków zarządu wspólnoty, a jak wynika z dowodu

z przesłuchania A. W., powód z materiałami na zebranie otrzymał niepodpisany egzemplarz sprawozdania celem zapoznania się z nim przed zebraniem.

Na gruncie pozostałych zarzutów należy zaś wskazać, że – jak wyjaśnił już Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 lipca 2017 roku w sprawie VI ACa 681/16 - ocena sprawozdania z działalności zarządu wspólnoty powinna być dokonana przez pryzmat przepisów zawartych w ustawie o własności lokali, a nie ustawy o rachunkowości. Istotne jest, że z treści art. 30 u.w.l. nie wynika, w jakiej formie ma być sporządzone sprawozdanie z działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej. W doktrynie i orzecznictwie formułuje się wymogi, by treść sprawozdania była przejrzysta i czytelna dla właścicieli lokali, a samo sprawozdanie składało się z co najmniej dwóch części – opisowej, zawierającej opis działań podejmowanych przez zarząd i finansowej, zawierającej analizę wykonania planu gospodarczego. Sprawozdanie powinno zawierać takie dane, jakie zawiera prowadzona dla nieruchomości pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów. Ze sprawozdania powinien również wynikać stan wzajemnych zobowiązań wspólnoty i jej członków, przy uwzględnieniu zaliczek wpłaconych przez właścicieli lokali. Istotne jest jednak, że nawet wadliwe sporządzenie sprawozdania nie musi pociągać za sobą podjęcia przez członków wspólnoty negatywnej decyzji co do jego zatwierdzenia. Przy składaniu sprawozdań z działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej za rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze, nie ma zatem przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione ustnie przez jednego z członków zarządu czy nawet osobę przez zarząd upoważnioną (istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania sporządzonego dokumentu za własny), przy tym zarząd nie ma obowiązku przedstawiania członkom wspólnoty sprawozdania finansowego.

Reasumując - fakt sporządzenia i przedstawienia do zatwierdzenia w rozpoznawanej sprawie sprawozdania finansowego wspólnoty nie oznacza, że podlega ono ocenie na gruncie ustawy o rachunkowości. Uwzględnienia także wymaga, że strona pozwana jest niewielką wspólnotą mieszkaniową, w której zarząd sprawują osoby fizyczne wybrane spośród właścicieli lokali, nie korzystając przy tym z usług profesjonalnego administratora nieruchomości.

Z materiału dowodowego zebranego w sprawie, w tym zwłaszcza protokołu zebrania, listy obecności na zebraniu oraz zeznań A. W. wynika, że na zebraniu w dniu 22 kwietnia 2017 roku członek zarządu omówił sprawozdanie, a w szczególności - wartość sald, wydatki, lokaty. Na zebraniu były również dostępne do wglądu dokumenty, które były podstawą sporządzania sprawozdania finansowego. Pozwala to na uznanie, że przed podjęciem decyzji o zatwierdzeniu sprawozdania właściciele lokali mogli uzyskać informacje konieczne do wyrobienia przekonania odnośnie kompletności i rzetelności sprawozdania.

Skoro ocena sprawozdania z działalności zarządu wspólnoty powinna być dokonana przez pryzmat przepisów zawartych w ustawie o własności lokali, to sprawozdanie finansowe powinno odpowiadać wymogom określonym w uchwałach lub w umowie właścicieli lokali i zawierać co najmniej taki zakres danych, jaki zawiera prowadzona dla danej nieruchomości wspólnej pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Sprawozdanie finansowe zawiera zbiorcze omówienie informacji wynikających z ewidencji pozaksięgowej, którą winna prowadzić wspólnota w myśl przepisu art. 29 ust. 1 u.w.l. Minimalny zakres rocznego sprawozdania finansowego sporządzanego według pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną zawiera więc informację o zaliczkach uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się z kolei 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. Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy, Sąd wskazuje, że analizowane sprawozdanie finansowe charakteryzuje się odpowiednim stopniem szczegółowości oraz opiera się na danych wynikających ze stanu kont wspólnoty, zestawieniu sald i obrotów. Jego treść umożliwia identyfikację źródła i wysokości przychodów, a także wysokości kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Błędy dotyczące zapisu w postaci „sald funduszu remontowego” dla rozliczenia świadczeń (zimna woda i ścieki), czy ujęcia w kosztach remontów kosztów przeglądu budynku należy zaś potraktować w kategorii drobnych

uchybień, omyłek i nieścisłości, które nie uzasadniają poglądu, że zatwierdzenie sprawozdania naruszało zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub interesy właścicieli lokali i nie uzasadnia uchylenia uchwały zatwierdzającej owo sprawozdanie.

Odnośnie uchwał nr (...) i (...), Sąd zauważa, że przepisy ustawy i własności lokali nie precyzują formy ani zawartości rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną. Właściciele lokali mają zatem dużą dowolność w tym zakresie, należy jednak zastrzec, że ze względu na interes samych właścicieli wymogi rzetelności, kompletności i czytelności stosować się powinno także i do tego planu. Konsekwencją owego wymogu jest m.in. przyjęcie, by w rocznym planie gospodarczym określono przedmiot remontów, modernizacji czy inwestycji.

Roczny plan zarządzania nieruchomością wspólną stanowi podstawę określenia opłat na pokrycie kosztów zarządu i powinien zawierać wykaz ważnych czynności, których wykonanie przewiduje się w najbliższym roku (w tym z zakresu eksploatacji, utrzymania, napraw, konserwacji, remontów, inwestycji) oraz kalkulację przewidywanych kosztów ich wykonania. Ocena kosztów może być oparta nie tylko na rzeczywistych kosztach poniesionych w roku poprzednim oraz na kosztach, których poniesienie wynika z zawartych umów, ale także może wynikać ze średniego albo przewidywanego poziomu cen na rynku. Opierając się na kosztach w okresach poprzednich, w ocenie należy także zakładać możliwość poniesienia wydatków nieprzewidzianych. Tak dokonana kalkulacja może następnie stanowić podstawę ustalenia opłat. Przy tym uchwała, którą zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 1 u.w.l. mają podjąć na dorocznym zebraniu właściciele lokali, nie dotyczy wysokości zaliczek uiszczanych w formie bieżących opłat (o których mowa w art. 15 ust. 1 u.w.l.), lecz w ogóle opłat na pokrycie kosztów zarządu. Zgodnie z tym należy przyjąć, że choć może ona określać również wysokość miesięcznych zaliczek (które także są opłatami na pokrycie kosztów zarządu wspólną nieruchomością), to może też określać np. wysokość opłat przypadających do zapłaty poszczególnym właścicielom lokali na dany rok albo w okresach kwartalnych lub innych.

W tym kontekście zauważyć należy, że podejmując na zebraniu w dniu 22 kwietnia 2017 roku uchwały nr (...) i (...), niejako w wyniku dynamiki zebrania, zarzutów podnoszonych przez pełnomocnika powoda dotyczących kompletności planu gospodarczego, zobowiązano jednocześnie zarząd do poddania pod głosowanie tzw. drogą obiegową uchwałę dotyczącą szczegółowego planu gospodarczego na 2017 rok w zakresie kosztów zarządu nieruchomością wspólną wraz z zestawieniem kosztów. Uchwała taka podjęta została w dniu 13 maja 2017 roku, a w załączniku do przedmiotowej znalazło się szczegółowe zestawienie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2016 roku oraz planowanych kosztów w 2017 roku. Uznać zatem można, że ostatecznie roczny plan zarządu nieruchomością wspólną i ustalenie opłaty na pokrycie kosztów zarządu objęte zostały trzema uchwałami wspólnoty (składa się niejako z trzech części – części dotyczącej remontów, dotyczącej wysokości zaliczek na fundusz remontowy i eksploatacyjny oraz szczegółowego planu gospodarczego) i ze względu na wspomnianą już dużą dowolność w tym zakresie, taki sposób procedowania uznać należy za dopuszczalny. Przy tym już uchwała nr (...) określając zaliczkę na tzw. fundusz eksploatacyjny w wysokości 1zł/m⁽²⁾ powierzchni lokalu oraz zaliczkę na fundusz remontowy w wysokości 2 zł/m⁽²⁾ powierzchni lokalu, spełnia wymóg oznaczenia przewidywanej wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Jednocześnie Sąd zauważa, że wysokość zaliczek na rok 2017 odpowiadała stawkom przyjętym w latach poprzednich i w zakresie kosztów zarządu nieruchomością wspólną znajduje odzwierciedlenie w kosztach poniesionych w 2016 roku, jak i uwzględnia nowopowstałe koszty zarządu. Nie jest okolicznością przesądzającą o sprzeczności uchwały z prawem fakt, że w kosztach zarządu nieruchomością wspólną ujęto koszty zużycia energii elektrycznej m.in. w piwnicach przynależnych do poszczególnych lokali mieszkalnych. Z oświadczeń obu stron wynika, że w budynku przy ul. (...) w W. instalacja domofonu, oświetlenia klatek schodowych i piwnic (bez rozdzielenia na korytarze piwniczne i komórki piwniczne) jest podłączona do jednego licznika prądu i wspólnota uiszcza na rzecz dostawcy prądu należność z tego tytułu ujętą w jednej fakturze. W konsekwencji uwzględnienie w kosztach zarządu nieruchomością wspólną również kosztów zużycia energii elektrycznej w piwnicach należy uznać za dopuszczalne, biorąc pod uwagę niewielkie koszty opłat oraz fakt, że w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej wspólne rozliczanie kosztów zużycia prądu w piwnicach, klatkach schodowych czy domofonie zostało wypracowane i wprowadzone do stosowania w drodze zwyczajowej przez członków wspólnoty przy braku jakichkolwiek zastrzeżeń. Odrębną kwestią, nie stanowiącą przedmiotu rozpoznania w niniejszej sprawie, jest natomiast późniejsze rozliczenie przez zarząd Wspólnoty kosztów

zużycia energii elektrycznej w piwnicach (nadpłat bądź niedopłat) z właścicielami poszczególnych lokali, do których przynależą komórki piwniczne. Z kolei ustalenie zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 2 zł/m⁽²⁾ powierzchni lokalu znajduje dodatkowe uzasadnienie w planowanych wydatkach na remont dachu i wykonanie ocieplenia budynku, które były omawiane na zebraniu właścicieli lokali w dniu 22 kwietnia 2017 roku. Dokonanie konkretnych prac remontowych wymaga przyjęcia uchwały zawierającej zgodę na dokonanie tej czynności i określającej zakres przedmiotowy czynności i jej warunki finansowe, co pozwala z kolei stwierdzić, w jakim zakresie zgoda członków wspólnoty została wykonana i czy organ zarządzający wspólnotą z czynności tej się należycie wywiązuje.

Samo niezadowolenie powoda z treści podjętych uchwał nie może być utożsamiane z naruszeniem jego interesów. Sąd podziela pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 17 grudnia 2014 roku w sprawie I ACa 539/14, że naruszenie subiektywnego interesu właściciela lokalu poprzez podjęcie uchwały samo przez się nie uzasadnia jej uchylecia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Naruszenia tych zasad Sąd nie dopatrył się zaś przy ocenie zasadności podjęcia zaskarżonych uchwał. Ponadto w przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 8 maja 2014 roku w sprawie I ACa 778/13).

Brak jest zatem uzasadnionych podstaw do przyjęcia, iż zaskarżone uchwały są sprzeczne z prawem, umową właścicieli bądź naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesy powoda, powództwo o ich uchYLENIE podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt. I sentencji wyroku.

O kosztach procesu zasądzonych od powoda na rzecz pozwanej w pkt. II sentencji wyroku orzeczono na podstawie art. 98§ 1 i 3 k.p.c. Zasądzona kwota 377zł odpowiada zaś wysokości wynagrodzenia adwokata ustalonej na podstawie §8 ust. 1 pkt 1 w zw. z §20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz wysokości opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.