

Sygn. III C 1053/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2017 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Wiatrzyk-Wojciechowska

Protokolant: Katarzyna Ponikiewska

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2017 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa **M. T.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości ul. (...)**
w Z.

o uchylenie uchwał

I. oddała powództwo,

II. zasądza od M. T. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości ul. (...) w Z. kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt III C 1053/16

UZASADNIENIE

M. T. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy u. (...) w Z. o uchylenie dwóch uchwał z dnia 7 marca 2016 r., tj.:

- uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2015 r
- uchwały nr (...) w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium za 2015 r.

W uzasadnieniu wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Z.. Zaskarżona uchwała nr (...) r. jest niezgodna z prawem, tj. nie uwzględnia przepisów art. 1a oraz 3 ust. 3 ustawy o własności lokali. Część kosztów dotyczących naprawy konstrukcji budynku została rozliczona w sposób niezgodny z ustawą, tj. kwoty 44.883,50 zł, 8.000 zł, 59.400 zł powinny być uwzględnione w funduszu remontowym. Pozwana w dniu 2.03.2015 r. podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na naprawę konstrukcji budynku ze środków funduszu remontowego, zaś sprawozdanie finansowe pokazuje, że kwoty te nie zostały sfinansowane z funduszu remontowego. Na skutek samowolnej zmiany sposobu rozliczenia kosztów napraw konstrukcji, mieszkańcom zostały naliczone dodatkowe opłaty w stosunku do planu gospodarczego i uchwał w sprawie finansowania wspólnoty w 2015 r. Rozliczenie kosztów naprawy konstrukcji zgodnie z uchwałą nie skutkowałoby naliczeniem opłat członkom wspólnoty, gdyż przedsięwzięcie byłoby finansowane ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

Nadto wskazał, że w sprawozdaniu finansowym za 2015 r. jest tabela „(...)” i brak jest uchwały, na podstawie której naliczenia mogły być dokonane, a zatem były wykonane bezprawnie. Zdaniem powoda, taki zapis wprowadza w błąd, zaś fundusz celowy nie został utworzony, a uchwała nr (...) z dnia 2.03.2015 r. nie została zastąpiona inną.

Według powoda uchwała nr (...) narusza jego interesy, jest niezgodna z przepisami prawa, zatwierdza sprawozdanie finansowe sprzeczne z podjętymi uchwałami, zawierające dodatkowe, bezpodstawne naliczenia pieniężne, co jest niezgodne z prawem, zatwierdza szkody wyrządzone pozwanej przez zarząd.

Odnośnie uchwały nr (...) powód wskazał, że w latach 2011 – 2012 osiedlem administrowała (...) sp. z o.o. Sp.k. Zarząd miał wiele zastrzeżeń, co do sposobu administracji, ostatecznie umowę wypowiedział nie uiszczając ostatnich faktur. To skutkowało wniesieniem przez tę spółkę pozwu o zapłatę i wydaniem wyroku zaocznego (I C 560/13 z dnia 03.03.2014 r.). Powód zarzuca brak staranności członków zarządu, gdyż w wyniku tego wyroku pozwana wspólnota została obciążona kosztami procesu, odsetkami.

Powód wskazał także, że niezasadnie została wydana kwota 8.856 zł na wykonanie izolacji akustycznej, co nie było wadą konstrukcyjną (pozycja (...)). Naprawa ta ma związek ze sprawą toczącą się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Pragi Północ wniesione przez jednego członka wspólnoty przeciwko deweloperowi (II C 757/11). Koszt przewiertu w prywatnej sprawie członka wspólnoty był poniesiony przez wspólnotę, mimo, że owy przewiert był potrzebny do opinii w sprawie prywatnej. Informacja o tym znajduje się w części fotograficznej biegłego A. R. w sprawie II C 757/11.

Nadto, zdaniem powoda, zaniedbania zarządu polegające na braku reakcji w rozsądnym czasie na zalecenia monitorowania rys pojawiających się na osiedlu zawartego w przeglądzie wykonanym w marcu 2010 r. Pozwana została narażona na ryzyka związane z konsekwencjami postępującej degradacji konstrukcji, braku możliwości zaspokojenia roszczeń wskutek pogarszającej się w czasie kondycji finansowej dewelopera. Zaniedbania miały także konsekwencje w postaci upowszechniania negatywnego wizerunku osiedla. Zarząd wspólnoty wprowadził jej członków w błąd poprzez podanie nieprawdziwych informacji. Dezinformacja odnośnie podstaw naliczania opłat w rozliczeniach kosztów indywidualnych lokali oraz funduszu celowych, ekspertyzy i dokumentacji naprawy konstrukcji budynku oraz pozwu przeciwko deweloperowi (...) za okres od stycznia do czerwca 2015 r. Działalność zarządu cechował brak należytej staranności, zaniedbania oraz niewłaściwe gospodarowanie środkami wspólnoty, zaś zarząd dopuszczał się także działań na szkodę wspólnoty. Powód domagał się także zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego (k.3-8).

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Zdaniem pozwanej, powód nie przedstawił żadnych dowodów i argumentów natury prawnej i faktycznej oraz pomija wiele kwestii związanych m.in. z decyzją (...) oraz z tym, że sam pełnił funkcję członka zarządu podejmując także decyzje finansowe, które mają wpływ na sprawozdanie finansowe za 2015 r. Zdaniem pozwanej, powód nie udowodnił, że zaskarżone uchwały naruszają jego istotne interesy. Zaskarżone uchwały nie są sprzeczne z prawem, zostały podjęte odpowiednią ilością głosów i jako takie są obowiązujące, o czym świadczą listy do głosowania. Nadto pozwana wskazała, że ustawa o własności lokali nie przewiduje obowiązku ustanowienia funduszu remontowego, ani też innego funduszu na naprawy, czy też innego obligatoryjnego wydzielenia na ten cel środków zgromadzonych na oddzielnym koncie. Decyzja taka jest podejmowana przez wspólnotę, która taki fundusz może utworzyć, a w razie jego prawidłowego utworzenia środki zgromadzone na nim mogą zostać przeznaczone wyłącznie na cel wskazany.

Według pozwanej, powód nie udowodnił, że fundusz remontowy został utworzony prawidłowo. Nadto nie udowodnił, że nastąpiło niewłaściwe wykorzystanie funduszu celowego, a wyłącznie taka okoliczność stanowiłaby podstawę do uchwalenia uchwały. Wykorzystanie środków z funduszu remontowego na inny cel niż wskazany w uchwale byłoby podstawą do uznania, że uchwała przyjmująca sprawozdanie finansowe jest sprzeczna z innymi uchwałami. Pozwana wskazała, że każdy ze współwłaścicieli lokali, zgodnie z art. 13 ustawy o własności lokali jest obowiązany w partycypowaniu w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. W 2014 r. została wydana przez (...) decyzja nr (...) z dnia 2.12.2014 r. nakazująca pozwanej wykonanie do 31.12.2015 r. wskazanych prac budowlanych. Zostało także wszczęte postępowanie karne dotyczące odstępstw od projektu budowlanego. Koszty takiej naprawy powinny, zdaniem pozwanej, być rozliczone zgodnie z powołanym art. 13 ustawy o własności lokali. Zarząd posiadał zgodę na przeprowadzenie wszelkich prac przy naprawie konstrukcji budynku, która wynikała z uchwały nr (...). Zdaniem

pozwanej, uchwała nr (...) nie przesądzała, iż wyłącznie z tych środków mogą zostać pokryte wydatki na remont budynku. Tak można byłoby przyjąć, gdyby na funduszu remontowym były zgromadzone środki niezbędne do przeprowadzenia remontu. W sytuacji, gdy środki zgromadzone w ramach funduszu remontowego nie wystarczały, wydatki winny być pokryte zgodnie z art. 13 ustawy o własności lokali. I tak, na dzień 30.06.2015 r. na wszystkich rachunkach bankowych wspólnoty była zgromadzona łącznie kwota 91.306,44 zł, zaś kwota z niezapłaconych faktur wynosiła 142.289,70 zł. Zatem pozwana wspólnota nie dysponowała żadnymi środkami, które mogłyby przeznaczyć na naprawę konstrukcji budynku, nie tylko tymi które były zgromadzone na funduszu remontowym. Na zapłatę oczekiwała faktura za wykonanie dokumentacji technicznej dotyczącej tej naprawy opiewająca na kwotę 44.833,50 zł, na wykonanie której m.in. powód jako członek zarządu zawarł umowę. Ostatecznie naprawy wad konstrukcyjnych budynku, prace i usuwanie usterek zakończyło się w 2016 r., a rozliczenie końcowe będzie w sprawozdaniu finansowym za 2016 r. Wpłaty właścicieli lokali są wyłącznie zaliczkami. Powód wystąpił z powództwem przedwczesnym, gdyż to z jakich środków zostaną pokryte wydatki związane z naprawą konstrukcji budynku będzie przedmiotem sprawozdania finansowego za 2016 r. I ich rozliczenie będzie mogło być z funduszu remontowego. Okoliczności te, zdaniem pozwanej, przemawiają za oddaleniem powództwa w zakresie uchwały nr (...).

Odnosząc się do kwestionowanych przez powoda nieprawidłowości w wydatkowaniu środków, pozwana podniosła, że umowa z (...) s.c. została podpisana w grudniu 2014 r. m.in. przez powoda (jako członka zarządu pozwanej wspólnoty), a zobowiązanie z niej wynikające dotyczy okresu przed 2015 r., a więc przed podjęciem uchwały nr (...) Uchwała nr (...) nie wskazywała wprost na kwestię kosztów związanych z dokumentacją projektową. Jest to pozycja oddzielna od wykonania prac budowlanych. Pozwana wskazała też, że część wydatków związanych z naprawą konstrukcji budynku, w tym wydatki związane z naprawą stropu zostały pokryte z odszkodowania od ubezpieczyciela (...) SA. Zdaniem pozwanej, powód nie poniósł żadnej szkody wskutek przyjęcia sprawozdania finansowego.

W zakresie zarzutów powoda do uchwały nr (...) pozwana wskazała, że zarzuty formułowane przez powoda dotyczące firmy (...) dotyczą 2014 r. i lat wcześniejszych i nie mogą stanowić podstawy do zaskarżenia uchwały o udzielenie absolutorium za 2015 r. W tym czasie ujawniły się wady konstrukcyjne budynku, zaś zarząd skupił swoją uwagę na tym problemie, co spowodowało wydanie wyroku zaocznego przeciwko wspólnocie. Należność tej spółce została zapłacona po zgromadzeniu środków. Zdaniem pozwanej, nie ma żadnego nagannego działania ze strony zarządu w 2015 r.

Nadto pozwana podniosła, że w ramach stwierdzonych wad konstrukcyjnych budynku, stwierdzono też, że kotłownia jest niewłaściwie zaprojektowana i wybudowana niezgodnie z projektem, zaś powołany biegły stwierdził, że nie została właściwie wykonana izolacja akustyczna kotłowni, co wynika z postanowienia o umorzeniu śledztwa. Koszty usunięcia tej wady były pokryte z uzyskanego odszkodowania od ubezpieczyciela. Wyciszenie kotłowni nie było indywidualnym interesem któregokolwiek z członków zarządu, gdyż kotłownia stanowi część wspólną, a jej wyciszenie daje rezultat wszystkim i nie było to działania związane z indywidualnym interesem któregokolwiek z członków zarządu pozwanej wspólnoty (k.113-118).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 31 maja 2016 r. została podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w Z. w trybie indywidualnego zbierania podpisów uchwała nr (...) z dnia 7 marca 2016 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2015 r. (k.123). Oddano „za” podjęciem tej uchwały 58,49 %, a głosów „przeciw” było 5,42 % (k.101, k. 123-132). Także w dniu 31 maja 2016 r. została podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w Z. w trybie indywidualnego zbierania podpisów uchwała nr (...) z dnia 7 marca 2016 r. w sprawie udzielenia zarządowi wspólnoty mieszkaniowej absolutorium za 2015 r. Oddano „za” podjęciem tej uchwały 57,86 %, a głosów „przeciw” było 6,06% (k.103, k. 133-142). Zawiadomienie o podjęciu kwestionowanych uchwał zostało przesłane do M. T. korespondencją elektroniczną w dniu 06.06.2016 r. (k.100). W dniu 21.06.2016 r. został wniesiony przez M. T. pozew o uchylenie w/w uchwał (k.10).

M. T. jest jednym z właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w Z. (Kw (...)). Do końca 2014 r. M. T. pełnił funkcję członka zarządu pozwanej wspólnoty.

Decyzją z dnia 02.12.2014 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w W. nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości (...) w Z. usunięcie nieprawidłowości w zakresie konstrukcji budynku (m.in. wybudowania brakujących ścian konstrukcyjnych na wskazanych kondygnacjach i na poziomie garaży podziemnych) oraz określił sposób i zakres takich wykonania prac. Obowiązek ten pozwana wspólnota miała wykonać do 31.12.2015 r. (k.169-173, decyzja).

W dniu 15.12.2014 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (...) w Z. (reprezentowaną m.in. przez powoda M. T. jako członka zarządu pozwanej wspólnoty) a (...) s.c. została zawarta umowa nr (...) w sprawie wykonania dokumentacji naprawy konstrukcji budynku z wynagrodzeniem ryczałtowym w kwocie 44.833,50 zł brutto. Dokumentacja ta miała zostać wykonana w terminie wskazanym w § 3 umowy, przy czym najdłuższy wynosił 6 miesięcy od odbioru dokumentacji, zaś zapłata miała nastąpić po zakończeniu prac (k.262-266).

W dniu 23.04.2015 r. została podjęta uchwała nr (...) z dnia 2.03. 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na naprawy konstrukcji budynku za środków funduszu remontowego (k.199, uchwała). W dacie podejmowania tej uchwały nie był znany pełen koszt związany z pokryciem wszystkich wydatków związanych z wykonaniem decyzji (...) z dnia 2 grudnia 2014 r. Ostatecznie naprawy wad konstrukcyjnych budynku, prace i usuwanie usterek zakończyły się w 2016 r., a rozliczenie końcowe będzie w sprawozdaniu finansowym za 2016 r., co wykracza w zakres przedmiotu żądania.

Zgodnie ze sprawozdaniem za okres styczeń-czerwiec 2015 r., na koniec 30.06.2015 r. na wszystkich rachunkach bankowych wspólnoty była zgromadzona łącznie kwota 91.306,44 zł, zaś kwota z niezapłaconych faktur wynosiła 142.289,70 zł. Według tego sprawozdania finansowego stan funduszu remontowego wynosił 86.666,92 zł, w tym mieściła się kwota 29.165,75 zł stanowiąca stan tego funduszu na koniec 2014 r. (k.267-270, sprawozdanie).

W okresie od stycznia do czerwca 2015 r. pozwana wspólnota poniosła koszty m.in. kwocie 33.584,58 zł jako koszt ekspertyzy i dokumentacji do naprawy konstrukcji budynku, 39.823,71 zł jako koszt związany z pozwem przeciwko (...) (k.271, rozliczenie kosztów indywidualnych i oraz funduszy celowych ekspertyzy i dokumentacji naprawy konstrukcji budynku oraz pozwu przeciwko (...) za okres styczeń-czerwiec 2015). Z powyższego rozliczenia wynika, że powód M. T. miał obowiązek zapłaty kwot wskazanych w rozliczeniu, w tym kwoty „266,37 zł - ekspertyza/dokuk.konstruk.budynku” i „315,86 zł – pozew przeciwko (...) ” (k.271, rozliczenie).

W związku z kosztami związanymi z koniecznością poniesienia prac budowlanych, w dniu 29.06.2015 r. został sporządzony kosztorys opiewający na kwotę 139.967,95 zł, który stanowił podstawę do skierowania roszczenia o wypłatę odszkodowania z tytułu oc zawodowego inżynierów (k.274-284, uzasadnienie decyzji – k. 273).

W dniu 15.07.2015 r. (...) SA. wydała decyzję przyznającą pozwanej wspólnocie odszkodowanie w kwocie 96.090,73 zł za uszkodzenie budynku z tytułu ubezpieczenia oc zawodowego inżynierów (k.272-273, decyzja).

W dniu 27.11.2015 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (...) w Z. a Przedsiębiorstwem (...) sp. o.o. w W. została zawarta umowa, której przedmiotem są roboty budowlane określone w tej umowie i zgodnie z dokumentacją projektową wykonaną przez (...) s.c. z dnia 25.05.2015 r. i jej aneksem z dnia 02.11.2015 r. (umowa z kosztorysem, k. 198- 247). Do umowy tej zostały dołączone listy referencyjne dotyczące Przedsiębiorstwa (...)sp. o.o. w W. (k.248-259) i odpis z rejestru przedsiębiorców (k.260-261). Wynagrodzenie za te prace miało być płatne etapami, zaś zakończenie realizacji robót strony określiły na 31.07.2016 r. (§ 5 i § 7) tej umowy.

Pismem z dnia 16.09.2015 r. powód zwrócił się do pozwanej wspólnoty celem udzielenia informacji o przyczynie finansowania prac naprawczych z funduszu eksploatacyjnego a nie z funduszu remontowego oraz o wskazanie podstawy obciążania dodatkowymi kosztami, w tym kosztami ekspertyz i opinii dotyczących naprawy konstrukcji budynku (k.418). Tej kwestii dotyczyło także pismo powoda z dnia 27.01.2016 r. (k.419).

W odpowiedzi, pismem z dnia 07.09.2015 r., pozwana wskazała, że ekspertyzy i opinie były finansowane z funduszu eksploatacyjnego wskazując na decyzję (...) z 02.12.2014 r. i faktury wystawione przez (...) s.c. wystawione na podstawie

umowy, która powód podpisał (k.420). Natomiast wraz z pismem z dnia 07.10.2015 r. pozwana przesłała powodowi komplet dokumentacji związanych z kosztami (k.421).

Powyższej ustalony stan faktyczny wynika z dokumentów zgromadzonych przez strony, w tym decyzji (...) z dnia 2.12.2014 r., umów zawieranych przez pozwaną wspólnotę. Wprawdzie dokumenty te nie zostały złożone w oryginale, jednakże ich walor dowodowy nie był kwestionowany. Strony powołując się na te dokumenty przedstawiały odmienne wnioski z nich wynikające, jednakże w zakresie istnienia i treści takich dokumentów nie było sporu, co w świetle art. 229 i 230 k.p.c. pozwoliło na dokonanie niezbędnych ustaleń, zaś kwestie sporne, podlegały ocenie sądu z uwzględnieniem reguł oceny dowodów wynikających z przepisów kodeksu cywilnego i rozkład ciężaru dowodów (art. 6 k.c.).

Oceniając zeznania świadków A. Ł. i A. P. (k.641v.-642). Należy uznać, iż dowody te są wiarygodne. Świadkowie potwierdzili okoliczności dotyczące wykonywania przez nich prac w imieniu pozwanej spółki w zakresie wynikającym z okazanych im dokumentów. Także zeznania powoda (k.642-644) należało uznać za wiarygodne w zakresie, w jakim znajdowały odzwierciedlenie w złożonych do akt sprawy dokumentach. W części zaś zeznań powoda, w którym wskazywał na naruszenie przez pozwaną wspólnotę przepisów prawa, podjętych uchwał, jego interesu jako członka wspólnoty są niewiarygodne, gdyż nie znajdują odzwierciedlenia w materiale dowodowym. Za wiarygodne należało uznać także zeznania członka zarządu K. B. (1) (k.644-644v.), gdyż te znalazły potwierdzenie w materiale dowodowym, w szczególności w dowodach z dokumentów.

Postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2017 r. sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa zgłoszony w piśmie z dnia 28 grudnia 2016 r., a sprecyzowany na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2017 r. (na okoliczność potwierdzenia faktu, że nie było monitorowania rys na ścianie budynku, które były wskazane w protokole kontroli z marca 2011 r., co pozwoliłoby na wcześniejsze opanowanie problemów związanych z wadą konstrukcji budynku) – k. 596v. Wskazać należy, że ani okoliczności wskazane w tym piśmie ani też okoliczności faktyczne, na jakich powód opiera żądanie nie dowodzą o zasadności takiego dowodu. Przedmiotem niniejszego procesu jest ocena zaskarżonych uchwał, które dotyczą okresu 2015 r. i zostały podjęte w przedmiocie udzielenia absolutorium za 2015 r. i przyjęcia sprawozdania finansowego za 2015 r.

Oddaleniu podlegał także wniosek powoda dotyczący dopuszczenia dowodu z zeznań w charakterze świadka A. R., tj. osoby, która jako biegły sporządzał opinię w sprawie II C 757/11, gdyż taki dowód jest nieprzydatny dla weryfikacji zarzutu powoda o finansowaniu kosztów tej opinii ze środków wspólnoty. Powód wprost wskazywał, że jego zdaniem, owo finansowanie ze środków wspólnoty dotyczyło faktury opierającej na kwotę 184,50 (k.587). W związku z treścią zaś zeznań świadka A. Ł., który potwierdził otrzymanie tej kwoty od wspólnoty wskazując, że kwota ta wynikała z prac wykonanych przez świadka jako konserwatora pozwanej wspólnoty w zakresie elektryczności (k. 641 v, 00:06:24 i następnym e-protokół z dnia 10 listopada 2017 r.)

Bez znaczenia dla oceny żądań powoda był także dokument złożony przez powoda w postaci opinii prywatnej A. R. (k.455v.-536). Z dokumentu tego wynika, że opinia ta została wydana w sprawie z powództwa M. R. (1) i M. R. (2) przeciwko (...) sp. z o.o. i jest prowadzona przez Sądem Rejonowym dla Warszawy-Pragi Północ w sprawie II C 757/11. Z treści tej opinii wynika jedynie, że oględziny kotłowni (części wspólnej) odbywały się z udziałem administratora wspólnoty (k.464), gdyż lokal M. R. (1) jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie kotłowni, a biegły miał zbadać, jak wynika z tezy dowodowej wpływ położenia kotłowni na oddziaływanie na lokal M. R. (1) w zakresie hałasu, immisji, ciepła itd k. 455v. Okoliczności te w żaden sposób nie są przydatne dla oceny zaskarżonych uchwał. Z tej przyczyny, postanowieniem z dnia 10 listopada 2017 r. wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii prywatnej A. R. został oddalony (k.642).

Nadto bez znaczenia dla oceny żądania powoda jest także szereg innych dokumentów składanych przez powoda, a dotyczących dowodów zgromadzonych w sprawie II C 757/11 (postępowanie z powództwa M. R. (1) i M. R. (2) przeciwko (...) sp. z o.o.), korespondencji dotyczących innych sądowych postępowań z udziałem pozwanej wspólnoty, czy też dokumentacji związanej z wadami występującymi w budynkach pozwanej wspólnoty z okresu sprzed 2015 r.

m.in. w postaci: opinii rzeczowo-finansowej, która dotyczy wady i usterek w budynku, wyroku z uzasadnieniem w sprawie I C 562/13 przeciwko pozwanej wspólnocie (k. 327- 337) oraz innej dokumentacji dotyczącej lat 2011-2012, w tym dokumentacji technicznej, projektów (k.346-416, 438, 441-455), protokołu przeglądu technicznego z listopada 2013 r., pisma z instytucji z 2011 r., informacji technicznej, protokołu modernizacji systemów detekcji gazu i dołączone do niego dokumentacje, projektu architektoniczno-budowlanego z załącznikami, rozliczenia za lata 2013-2014, protokołu z 10.12.2013 r., księgi rewizyjnej kotła wodnego z opisem, fotografii przewiertów w sprawie II C 757/11 (k.473-536). Dokumentacja ta w żaden sposób nie odnosi się do istotnych w sprawie okoliczności spornych w zakresie uchwał nr (...) i nr (...).

Bez znaczenia pozostają także wnioskowane przez powoda dowody z dokumentów ze sprawy II C 757/11 wskazane w piśmie powoda datowanym na 13 kwietnia 2017 r. (k.576-587) w sytuacji, że zostały przeprowadzone w niniejszej sprawie wnioskowane przez powoda w tym piśmie dowody z zeznań świadków A. Ł. i A. P..

W zakresie zaś zarzutu powoda dotyczącego wydatkowania przez pozwaną kwoty 184,50 zł (k.587) ocena została wyrażona w dalszej części uzasadnienia.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlega oddaleniu w całości. W niniejszej sprawie powód wniósł o uchylenie dwóch uchwał. Jedna z nich – uchwała nr (...) dotyczyła przyjęcia sprawozdania finansowego za 2015 r. zaś druga – uchwała nr (...) dotyczyła udzielenia absolutorium członkom zarządu za 2015 r.

Zgodne z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. Nr 1892) – zwaną dalej „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. Stosownie do ust. 2 tego przepisu, powództwo takie może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Przepis ten wskazuje na cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu. Podstawę powództwa z art. 25 u.w.l. może zatem stanowić zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenie interesów właściciela lokalu. W takim przypadku sąd jest obligowany do weryfikacji zasadności powództwa oceniając celowość, gospodarność i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy treść uchwały może spowodować, że jej wykonanie doprowadzi do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Uchwała właścicieli lokali może być uchylona przez sąd zarówno z przyczyn merytorycznych, jak i formalnych.

Z akt sprawy wynika, że powód jest jednym z właścicieli lokali tworzących wspólnotę (Kw (...)). Pozew został wniesiony z zachowaniem terminu wskazanego w powołanym przepisie. W dniu 21.06.2016 r. pozew został nadany w placówce pocztowej (k.10), zaś zawiadomienie o podjęciu kwestionowanych uchwał zostało przesłane do powoda korespondencją elektroniczną w dniu 06.06.2016 r. (k.100) wraz z zawiadomieniem z dnia 31.05.2016 r. (k.93-97 oraz k. 101, 103). Za uchwałą nr(...) w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2015 r. oddano 58,49 %, a przeciw 5,42 % (k.101). Za uchwałą nr (...) w przedmiocie udzielenia absolutorium za 2015 r. oddano 57,86 % , a przeciw 6,06 % (k.103).

Celem uchwały zatwierdzającej sprawozdanie zarządu z działalności, w tym obejmujące sprawozdanie finansowe jest stwierdzenie przez członków danej wspólnoty mieszkaniowej prawidłowości i zgodności z prawem działania zarządu (zob. uchwała SN 16.11.2016 r., I CSK 791/15). Uchwała zatwierdzająca sprawozdanie finansowe zarządu ze swej istoty nie może naruszać indywidualnego interesu właściciela lokalu. Sprawozdanie finansowe obrazuje faktycznie dokonane operacje finansowe, przepływy finansowe (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 11.03.2016 r. ACa 101/15).

Zgodnie z art. 29 ust. 1 u.w.l. zarząd lub zarządca wspólnoty mieszkaniowej winien prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości wspólnej ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Mając na uwadze treść tego przepisu wskazać trzeba, że roczne sprawozdanie finansowe wspólnoty winno stanowić podsumowanie zapisów zawartych we wskazanej, bardzo ograniczonej ewidencji pozaksięgowej, a więc zawierać tylko ogólne informacje o jej sytuacji finansowej, tj. sumie przychodów (zaliczek i pożytków) oraz wydatków. Wydatki powinny przy tym zostać podzielone na kategorie wymienione w art. 14 u.w.l., 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. Natomiast każdy właściciel ma przy tym prawo żądać od zarządu przedstawienia szczegółowego rozliczenia na piśmie w odniesieniu do własnego lokalu (zob. art. 29 ust. 3 u.w.l.). Podzielając zaprezentowany pogląd w orzeczeniach, zdaniem sądu, treść sprawozdania finansowego zatwierdzonego uchwałą nr (...) spełnia wszystkie przedstawione wymagania. Sposób jego sporządzenia nie jest sprzeczny z przepisami prawa (art. 25 ust. 1 u.w.l.). Zresztą powód nie podnosił żadnych zastrzeżeń w formalnych odnoszących się np. do rzetelności tego sprawozdania (np. zgodności z fakturami i dokumentami), zupełności sprawdzania (ujęcie wszystkich wydatków), przejrzystości danych w nim ujętych umożliwiających dokonanie analizy treści poszczególnych zapisów sprawozdania. Analiza treści tego sprawozdania wskazuje, że w zostały szczegółowo, w sposób jasny i czytelny opisane inne pozycje, które wynikają z bieżącej sytuacji, w jakiej pozwana wspólnota znajdowała się w 2015 r. w związku z wytoczonym powództwem przeciwko (...) sp. z o.o., uzyskaną kwotą odszkodowania z ubezpieczenia (...) SA., koszty związane z ekspertyzą wad konstrukcyjnych budynków. Okoliczności te dowodzą, że powództwo w zakresie uchwały (...) podlega oddaleniu, gdyż nie zostały naruszone zasady rzetelności, kompletności i czytelności sprawozdania za 2015 r.

Zasadniczy argument powoda odnośnie uchwały nr (...) sprowadzał się do kwestionowania treści sprawozdania finansowego za 2015 r. w tym znaczeniu, że powód uważa, iż wszystkie koszty związane z pracami naprawczymi wad konstrukcji budynku powinny być finansowane z funduszu remontowego, zgodnie z uchwałą nr (...) z 07 marca 2015 r. (k.102), a nie poprzez obciążanie właścicieli lokali (członków wspólnoty) comiesięcznymi zaliczkami. Uchwałą nr (...) pozwana wspólnota upoważniła zarząd do realizacji ze środków funduszu remontowego napraw konstrukcji budynku oraz udzieliła pełnomocnictwa do załatwiania wszelkich formalności związanej z wykonaniem uchwały, w szczególności uzyskania pozwoleń na budowę (k.102).

Nadto w piśmie z dnia 21.04.2017 r. powód wskazał na swoją stratę z tego tytułu w kwocie po 266,37 zł miesięcznie (k.606). Jednakże zaważyć trzeba, że treść tego pisma i sposób formułowania zarzutu, także w toku złożonych przez powoda zeznań wskazuje, że powód nie kwestionuje samej wysokości kwoty 266,37 zł i celowości jej poniesienia ani też sposobu jej wyliczenia ale wyłącznie zasadę obciążania jego tą kwotą zamiast pobrania określonych środków z funduszu remontowego. Zdaniem powoda, gdyby wydatki związane z pracami remontowymi były pokryte ze środków z funduszu remontowego w oparciu o uchwałę (...), wówczas powód nie ponosiłby co miesiąc kwot 266,37 i 315,86 (k.99).

Zdaniem Sądu, także tego rodzaju zarzuty także nie mogą prowadzić do uwzględnienia powództwa w zakresie uchwały (...). Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na koszty te, jak stanowi art. 14. u.w.l., składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz 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.

Poza sporem jest, że pozwana wspólnota, po wydaniu w dniu 02.12.2014 r. decyzji przez (...) musiała podjąć działania w związku z szeregiem wad w zakresie konstrukcji stropu i ścian konstrukcyjnych, które winny być przeprowadzone w

terminie wskazanym w tej decyzji, tj. do 31.12.2015 r. Przedsięwzięcie to łączyło się z koniecznością poniesienia szeregu dodatkowych kosztów o znacznej wysokości, które obciążały wspólnotę, gdyż dotyczyły części wspólnych budynku. Z dołączonych do akt dokumentów wynika, że w już w dniu 15.12.2014 r. została zawarta umowa z (...) s.c. celem opracowania dokumentacji technicznej (k.262-265). Obowiązek zapłaty na rzecz tego podmiotu opiewał na kwotę 44.833,50 zł (k.264) i miał być zrealizowany w terminie 30 dni od zakończenia i odbioru prac, a termin ten w zakresie konstytucji kondygnacji był najdłuższy, bo przewidywał termin 6 miesięcy od przekazania dokumentacji (§ 3 umowy). Żadna ze stron procesu nie wskazała w jakiej dacie płatność nastąpiła ale należy zauważyć, że z pewnością przed listopadem 2015 r. skoro w dniu 27.11.2015 r. pozwana wspólnota zawarła umowę na wykonanie robót budowlanych opartych o tę dokumentację (k.198-213). Dołączony do tej umowy kosztorys ofertowy opiewa na kwotę 215.833,52 zł (k.214).

Z treści zapisów sprawozdania finansowego za okres styczeń-czerwiec wynika, że na dzień 30.06.2015 r. stan funduszu remontowego wynosił 86.666,92 zł, w tym mieściła się kwota 29.165,75 zł stanowiąca stan tego funduszu na koniec 2014 r. (k.267-270, sprawozdanie).

Z treści zapisów sprawdzania finansowego za cały 2015 r. wynika, że dopiero na 31.12.2015 r. kwota na rachunku funduszu remontowego wynosiła 128.974,52 zł, ale też w ramach tego funduszu remontowego były naliczenia na kwotę 112.867,20 zł, poniesione koszty 14.126,00 zł i pozostało 98.741,20 zł z dodatkowymi przychodami w kwocie 1.067,57 zł (94v.). Zatem z funduszu tego była wydatkowana kwota 14.126,00 zł (k.94-97. Powód w tym zakresie żadnych zastrzeżeń nie składał.

Wskazać trzeba, że żaden z przepisów u.w.l. nie reguluje czy i w jaki sposób właściciele lokali będą ponosili koszty związane z utworzeniem funduszu remontowego. Nadto ustawa ta nie wyklucza aby koszty związane z remontami nie były pokrywane w całości z funduszu remontowego lub w części z funduszu remontowego i zaliczek uiszczanych miesięcznie na poczet kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Także uchwała nr (...)z 02.03.2015 r. nie przesądzała tej zasady. Z jej treści wynika tylko tyle, że zarząd został upoważniony do realizacji napraw wad konstrukcji budynku ze środków funduszu remontowego. Treść tej uchwały nie wyklucza więc aby częściowo koszty te nie były pokrywane z zaliczek uiszczanych co miesiąc, w ramach art. 13 i 14 u.w.l. Nawet proste zestawienie dwóch pozycji z tytułu powołanych umów: 44.833,50 zł – przygotowanie dokumentacji technicznej (k.264) i 215.833,52 zł – roboty budowlane (k.205) wskazuje, że środki zgromadzone na funduszu remontowym nie były niewystarczające na pokrycie tych wydatków, nawet przy zastrzeżeniu, że płatność za roboty budowlane jest związana z etapami (I etap prac-zakończenie 31.01.2016 r. – płatność 185.483,17 zł, II etap prac – zakończenie 31.07.2016 r. – płatność 30.350,35 zł - § 7 i 5 umowy z dnia 27.11.2015 r.).

Przyjmując tok rozumowania powoda wykluczającego finansowanie kosztów prac związanych z robotami budowlanymi w zakresie stwierdzonych przez (...) w decyzji z dnia 02.12.2014 r. wad konstrukcji budynku, oznaczałoby, że pozwana wspólnota dysponując na dzień 31.12.2015 r. kwotą 128.974,52 zł w ramach funduszu remontowego winna tę kwotę przeznaczyć na zapłatę na rzecz wykonawcy umowy z 27.11.2015 r. (...) sp. z o.o. na dzień 31.01.2016 r. kwotę 185.483,17 zł w ramach zapłaty za I etap prac. Oczywistym jest, że kwota zgromadzona na funduszu remontowym nie była niewystarczająca, nawet przy założeniu braku płatności na rzecz (...) s.c. kwoty 44.833,50 zł – przygotowanie dokumentacji technicznej w 2015 r. (k.264).

Gdyby więc pozwana wspólnota z kwoty funduszu remontowego wynoszącego na koniec 2015 r. kwotę 128.974,52 zł uiszczała na rzecz (...) s.c. kwotę 44.833,50 zł, to oznaczałoby, że pozostaje kwota 84.141,02 zł, która i tak nie wystarczyła na pokrycie wskazanych zobowiązań pozwanej wspólnoty ze środków funduszu remontowego. W ciągu miesiąca stycznia 2016 r. pozwana wspólnota powinna zgromadzić więc kwotę 101.342,15 zł (obliczenie: od kwoty 185.483,17 zł w ramach zapłaty za I etap prac zgodnie z umową z 27.11.2015 r. należy odjąć kwotę 84.141,02 zł jako pozostałość z funduszu remontowego za 2015 r. po zapłacie na rzecz (...) s.c. kwoty 44.833,50 zł – przygotowanie dokumentacji technicznej w 2015 r. (k.264).

Powyższe wyliczenie wskazuje na niedoskonałość uchwały nr (...). Nadto wyliczenie wskazane przez powoda wskazuje na wewnętrzną sprzeczność twierdzeń powoda. Powód z jednej strony wskazuje na swoją stratę w kwocie po 266,37 zł miesięcznie, zaś z drugiej nie wskazuje w jaki sposób środki zgromadzone wyłącznie na funduszu remontowym miały pokryć w całości dotyczącymi kosztów związanych z naprawą wad konstrukcji budynku. Nadto uchwała (...) nie wskazuje z jakich środków pozwana wspólnota miała ponosić wydatki na bieżące remonty, skoro zdaniem powoda, w całości środki z funduszu remontowego miały być przeznaczone na naprawę konstrukcji budynku. Z treści sprawozdania finansowego za 2015 r. wynika, że ze środków funduszu remontowego w 2015 r. została wydatkowana kwota 14.126,00 zł, z czego kwota 5.270 zł na zabezpieczenie antykorozyjne mocowań i balustrad (19.05.2015 r. na rzecz (...)) oraz kwota 8.856,00 zł na wykonanie izolacji akustycznej (31.08.2015 r. na rzecz (...)) – k. 97. Z zeznań K. B. (2) (członka zarządu pozwanej wspólnoty) wynika, że niewydatkowane w całości kwoty zgromadzonych na funduszu remontowym wynika także z faktu konieczności posiadania do dyspozycji kwoty, która w nagłych sytuacjach będzie potrzebna na podjęcie działań zmierzających do natychmiastowej i bieżącej naprawy części wspólnych np. zalanie budynku na skutek nieprzewidzianej awarii, zerwanie dachu na skutek kataklizmów, itd. Mając na uwadze powyższe brak jest podstawy do uznania by zarzuty powoda o szkodzie wyrządzonej powodowi przez zarząd w związku także z naliczaniem co miesięcznych zaliczek w kwocie po 266,37 zł na remont konstrukcji budynku, a nie przeznaczaniem kwot z funduszu remontowego.

Zdaniem sądu, skoro uchwała nr (...) jest wiążąca (brak dowodów aby była uchylona) to oznacza tylko tyle, że nie wyklucza konieczności współfinansowania kosztów także w inny sposób niż z funduszu remontowego, jak to miejsce w sprawie. Nie wyklucza więc obciążanie, w myśl art. 13 i 14 u.w.l. także zaliczkami na poczet remontów, które jako zaliczki podlegają okresowemu rozliczeniu.

Powód natomiast nie wykazał w jaki sposób uchwała nr(...) doprowadziła do jego pokrzywdzenia, zaliczki za dany okres, zaliczki te są później rozliczane.

Z treści dokumentów złożonych przez powoda wynika, że przy podjęciu uchwały nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi za 2015 r. została przedstawiona tabela kalkulacji miesięcznych zaliczek oraz utrzymanie dotychczasowej stawki na fundusz remontowy 1 zł/m⁽²⁾ (k.97v.). Nadto przedmiotem zebrania z dnia 07.03.2016 r. były jeszcze inne uchwały m.in. nr (...) w sprawie wyrażenia zgodny a wymianę wyposażenia placu zabaw ze środków funduszu remontowego i wskazywała na inwestycje przewidziane do realizacji 1 2016 r. (k. 98).

Uchwały te wskazują, że pozwana wspólnota nie zwiększając wysokości zaliczek przeznacza środki zgromadzone w ramach funduszu remontowego na inne inwestycje (wymianę wyposażenia placu zabaw). Z treści uchwały nr (...) wynika, że w 2015 r. i w 2016 r. stawka wynosiła 1 zł/m⁽²⁾. Zatem sama wspólnota dopuszczała przeznaczanie środków zgromadzonych w ramach funduszu remontowego na inne także cele niż ten określony w uchwale nr (...) (k.102), na którą powód się powołuje. Prowadzi to do wniosku, że właściciele lokali nie zwiększając miesięcznych wpływów środków na fundusz remontowy chcieli z niego finansować inwestycje wykraczające poza tego funduszu w danym roku.

Pojęcie funduszu remontowego nie jest wprost określone w przepisach ustawy o własności lokali, lecz wypracowane na kanwie doktryny prawniczej i praktyki funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych. Nie ma wątpliwości, że właściciele lokali mogą utworzyć tzw. fundusz remontowy na podstawie uchwały wspólnoty (zob. wyrok SN z22.04.2010 r., V CSK 367/09). To wspólnota definiuje funduszu remontowy dla swoich potrzeb, jako uregulowanie jej wewnętrznych spraw, właściciele w drodze uchwały mogą rozszerzać lub ograniczać katalog spraw objętych kosztami zarządu nieruchomością (zob. wyrok SA w Gdańsku z3.09.2014 r., V ACa 463/14).

Zdaniem sądu, zaskarżona uchwała nr (...) dowodzi, że pozwana nie wykorzystwała środków z tego funduszu na remont części konstrukcji budynku, co nie świadczy o niegospodarności, ani o nierzetelności sprawozdania. Uchwała ta nie dowodzi też o pokrzywdzeniu powoda. Zauważyć trzeba, że uchwała nr (...) (k.101) nie wskazuje w jakim przedziale czasowym i czy wszystkie środki zgromadzone w ramach funduszu remontowego mogą zostać przeznaczone na remont konstrukcji budynku. Uchwała ta nie wskazuje jaka kwota ma być na ten cel przeznaczona oraz jaki ma być sposób

finansowania kosztów związanych z naprawą konstrukcji budynku, w sytuacji, gdy kwota środków na funduszu remontowym będzie niższa niż rzeczywiste koszty związane z naprawą konstrukcji budynku, co ma miejsce w niniejszej sprawie. Nadto uchwała ta w swojej literalnej treści nie wyklucza, by naprawa konstrukcji budynku była finansowana także z comiesięcznych zaliczek.

Zgodzić się zatem należy z poglądem, że „utworzenie przez wspólnotę mieszkaniową funduszu remontowo - modernizacyjnego nie oznacza, że środki te są całkowicie "unieruchomione" na cele wynikające z nazwy funduszu i nie mogą być przeznaczone na inny cel, mieszczący się w dyspozycji art. 14 i art. 12 u.w.l. (związany z zarządzaniem i utrzymaniem nieruchomości wspólnej). Granicami dyspozycji może być zasadniczo prawidłowe zarządzanie oraz zakaz pokrzywdzenia członka wspólnoty (zob. wyrok SA w Warszawie z dnia 16.11.2012 r., I ACa 663/12).

Dodać trzeba, że uchwała nr (...) nie wskazywała wprost na kwestię kosztów związanych z dokumentacją projektową. Jest to pozycja oddzielna od wykonania prac budowlanych. Pozwana zaś wskazała też, że część wydatków związanych z naprawą konstrukcji budynku, w tym wydatki związane z naprawą stropu zostały pokryte z odszkodowania od ubezpieczyciela (...) SA. Brak jest podstaw do przyjęcia, że poniósł szkodę wskutek przyjęcia sprawozdania finansowego. Natomiast w ramach stwierdzonych wad konstrukcyjnych budynku, także stwierdzono, że kotłownia jest niewłaściwie zaprojektowana i wybudowana niezgodnie z projektem, zaś powołany biegły stwierdził, że nie została właściwie wykonana izolacja akustyczna kotłowni, co wynika z postanowienia o umorzeniu śledztwa. Koszty usunięcia tej wady były pokryte z uzyskanego odszkodowania od ubezpieczyciela. Wyciszenie kotłowni nie było indywidualnym interesem któregokolwiek z członków zarządu, gdyż kotłownia stanowi część wspólną, a jej wyciszenie daje rezultat wszystkim (k.113-118).

Analiza całości sprawozdania wskazuje, że kwestionowane przez powoda sprawozdanie w sposób przejrzysty pokazuje wszystkie obciążenia i naliczenia w 2015 r. oddzielnie wskazując na kwoty związane z postępowaniem przeciwko (...) sp. z o.o. i oddzielnie na kwoty związane z uzyskanym odszkodowaniem z ubezpieczenia, kosztami związanymi z remontem wad konstrukcji i kosztów ekspertyz koniecznych do ich usunięcia. Zestawienie to jest czytelne, rzeczowe i nawiązuje do poszczególnych faktur, z których kwoty zostały ujęte w części wstępnej sprawozdania.

W końcowej fazie procesu, na rozprawie w dniu 22 września 2017 r. powód wskazał, że w uchwale (...) nie znalazły się informacje dotyczące środków, które są na rachunku funduszu remontowym, co wprowadziło w błąd powoda i osoby głosujące (k.618v.). Tego typu zarzuty powód zgłaszał także w piśmie z dnia 28.12.2016 r. (k.311-318v.) wskazując, że w zestawieniu przesłanym mieszkańcom dotyczących napraw konstrukcji budynku nie zostały wskazane kwoty zgromadzone w funduszu remontowym (k.315). Zdaniem sądu zarzuty powoda są gołosłowne, gdyż z treści tej tabeli (k.315) wynika, że została przedstawiona kwota stanowiąca fundusz remontowy (128.821,50 zł). Powód nie wykazał, a na nim spoczywał ciężar udowodnienia tej okoliczności (art. 6 k.c.), że kwota ta była błędnie obliczona, bądź też, że inne osoby głosowałyby inaczej, gdyby znali inną, rzeczywistą jej wartość. Takich dowodów powód nie wskazał ani wówczas gdy występował sam ani też wówczas, gdy został ustanowiony przez powoda profesjonalny pełnomocnik. Ten ostatni w piśmie z dnia 29.09.2017 r. cofnął zarzuty sformułowane początkowo przez powoda, a dotyczące kwestii pełnomocnictw (k.631-632).

W zakresie zaś uchwały (...) powód powoływał się na fakt, że środki wspólnoty były wykorzystywane dla celów prywatnych członka zarządu, a zarząd nie podjął działań aby monitorować rysy budynku (k.681v.). Odnosząc się do tych zarzutów wskazać należy, że poza sporem pozostaje fakt, że powód pełnił funkcję członka zarządu pozwanej wspólnoty przez kilka lat, niemal do końca 2014 r. Jeszcze w 2012 r. udzielił pełnomocnictwa w imieniu pozwanej wspólnoty (k.121), a w grudniu 2014 r. zawierał w imieniu pozwanej wspólnoty umowę z (...) s.c. celem przygotowania dokumentacji technicznej niezbędnej do naprawy konstrukcji dachu, stropów budynków pozwanej wspólnoty (k. 262-265) w związku z decyzją (...) z 02.14.2014 r. (k.169-172). Trudno zatem uznać za zrozumiałe i uzasadnione zarzuty powoda odnoszące się do działań zarządu pozwanej wspólnoty w 2015 r. w zakresie monitorowania rys budynku, skoro rysy te i zaniedbania w ich monitorowaniu były właśnie w okresie, gdy sam powód pełnił funkcję członka zarządu i wcześniej. Powód wielokrotnie podkreślał, że zaniedbania zarządu pozwanej wspólnoty w tym zakresie miały miejsce w okresie od 2010 r. Na tę kwestię powód wskazywał w pozwie (k. 8 akt, strona 7 uzasadnienia

pozwu, w piśmie z dnia 28.12.2016 r. (k.313). Powód w żaden sposób nie wykazał na czym polegało zaniedbanie członków zarządu w 2015 r., skoro sam do końca 2014 r. był członkiem zarządu. Analiza akt wskazuje, że w 2015 r. zarząd skoncentrował się na wykonaniu decyzji (...) z 02.12.2014 r.

Kolejnym zarzutem powoda w odniesieniu do uchwały (...) było to, że środki wspólnoty były wykorzystywane dla celów prywatnych członka zarządu (k.681v.). Ten zarzut przez powoda w żaden sposób nie został ani wykazany ani udowodniony, zgodnie z art. 6 k.c.

Zdaniem sądu, wskazywany przez powoda konflikt interesów pomiędzy jednym z członków zarządu wspólnoty (M. R. (1)) a wspólnotą, jeśli taki zdaniem powoda istnieje, nie ma żadnego znaczenia w niniejszej sprawie. Zarzuty powoda odnośnie niezasadnego obciążenia pozwanej wspólnoty kwotą 184,50 zł stanowiącą zapłatę za odkrywki na częściach wspólnych wspólnoty tj. w posadzce kotłowni (k. 587) nie mogą prowadzić do uwzględnienia powództwa. Kwota ta wynika z konieczności sporządzenia opinii przez biegłego A. R. w indywidualnej sprawie właściciela lokalu. Z akt sprawy wynika, że A. R. jako biegły w sprawie II C 757/11 zwrócił się pismem z dnia 18.12.2013 r. do administratora budynku pozwanej wspólnoty o wyrażenie zgody na wykonanie przewiertów przez ścianę kotłowni (części wspólnej budynku) i wykonanie takich przewiertów przez konserwatorów firmy zarządzającej budynkiem (k.580), zaś pismem z dnia 17.10.2013 r. o wykonanie odkrywki punktowej w kotłowni (k.582). Biegły nie posiada uprawnień do wykraczania w substancję (części wspólne budynku), gdyż to wykracza poza jego zakres czynności określony postanowieniem dowodowym w sprawie, w której wykonuje opinię. Skoro na zlecenie wspólnoty takie prace wykonywał A. Ł.. Z zeznań tej osoby przesłuchanej w charakterze świadka wynika, że koszt w wysokości 184,50 zł (faktura z dnia 05.01.2015 r. – k. 587) poniosła wspólnota, gdyż była konieczna ingerencja w ściany części wspólnych aby biegły sądowy A. R. mógł sporządzić opinię w sprawie toczącej się przed sądem. Zdaniem sądu fakt wypłaty kwoty 184,50 zł nie jest argumentem wskazującym na nieprawidłowe działanie zarządu w 2015 r. i nie jest podstawą do uchylenia uchwały nr (...). Okoliczność ta nie dowodzi o naruszeniu przez zarząd pozwanej wspólnoty w 2015 r. przepisów prawa, interesów powoda jako właściciela lokalu.

Powód wskazywał także na zaniechanie zarządu polegające na braku zabezpieczenia roszczeń wspólnoty poprzez wpis hipoteki i brak działań całego zarządu w tym zakresie, zgodnie z wytycznymi z dnia 04.03.2014 r (uchwała (...)). Jednakże materiał dowodowy zgromadzony w sprawie dowodzi, że bezzasadne są zarzuty powoda dotyczące bezczynności zarządu pozwanej wspólnoty w zakresie nie składania wniosków o udzielenie zabezpieczenia roszczeń wspólnoty w sprawie przeciwko (...) sp. zo.o. (developerowi). Pozwana do pisma z dnia 27.02.2017 r. dołączyła kserokopię postanowienia Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13.01.2017 r. oddalającego zażalenie na postanowienie Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z dnia 30.12.2015 r. w sprawie I C 1199/15 w przedmiocie udzielonego zabezpieczenia Wspólnocie Mieszkaniowej poprzez zajęcie wierzytelności (...) sp. z o.o. z rachunku bankowego oddalającego w pozostałej części wnioski (sygn. akt I Acz 2425/16 – k 557-560).

Zauważyć trzeba, że wprowadzając powód w piśmie z dnia 28.12.2016 r. podnosił zarzuty dotyczące samego głosowania nad zaskarżonymi uchwałami i w zakresie pełnomocnictw (strona 2-3 pisma), jednakże dowody w tym zakresie nie zostały przedstawione, a profesjonalny pełnomocnik powoda ustanowiony w toku procesu przez powoda, w piśmie z dnia 9 września 2017 r. (k.631-632) cofnął zarzuty w zakresie pełnomocnictw i nie wnosił o zmianę postanowienia sądu z dnia 26 kwietnia 2017 w przedmiocie oddalenia wniosków o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków S. K. i K. S. (k.597).

Zatem jedynie dla porządku wskazać należy, że mając na uwadze argumentację pozwanej zawartą w piśmie z dnia 27 lutego 2017 r. (k.545) i dołączone pełnomocnictwa oraz karta do głosowania (k.561-564) uznać trzeba, że brak jest podstawy do uznania by zaskarżona uchwała była nieistniejącą, czy też nieważną. Powód, zgodnie z art. 6 k.c. nie wykazał dowodów, które przemawiałyby za przyjęciem odmiennej oceny. Zauważyć także trzeba, że nawet gdyby tego typu zarzuty (czego sąd nie stwierdza) okazałyby się zasadne, to i tak powództwo podlegałoby oddaleniu ze względu na treść żądania o uchylenie uchwał, a nie stwierdzenie ich nieważności, czy ustalenie ich nieistnienia.

Mając na uwadze powyższe rozważania i powołane przepisy ustawy o własności lokali, powództwo polegało oddaleniu w całości jako niezasadne i nieudowodnione.

Na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. powód został obciążony obowiązkiem zwrotu kosztów procesu. W myśl uchwały Sądu Najwyższego (III CZP 40/09) w razie objęcia jednym pozwem żądania uchylenia kilku uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, podstawę zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego strony reprezentowanej przez radcę prawnego stanowi stawka minimalna opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, niezależnie od liczby zaskarżonych uchwał. Na zasadzoną w pkt II wyroku kwotę 377 zł składa się kwota 17 zł (opłata od dokumentu pełnomocnictwa) oraz kwota 360 zł jako koszt zastępstwa procesowego, stosownie do § 8 ust. 1 w związku z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r Nr 1804).