

Sygn. akt I C 605/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2022 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Rafał Szurka
Protokolant:	Stażysta Oliwia Bednarek

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2022 r. w Bydgoszczy

na rozprawie

sprawy z powództwa M. T., Z. T. (1) i Z. T. (2)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości K. 13 w B.

o uchylenie uchwał

1. oddała powództwo w całości,
2. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 605/21

UZASADNIENIE

Powodowie, Z. T. (1), Z. T. (2) i M. T., wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości K. 13 w B., na podstawie art. 25 ust. 1 i 2 ustawy

o własności lokali (dalej: u.w.l.) o uchylenie uchwały nr 1/2021 z dnia

15 marca 2021 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za 2020 rok i udzielenia absolutorium w całości jako naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes ekonomiczny powodów, o uchylenie uchwały nr 2/2021 z dnia

15 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia „Rocznego Planu (...) za 2021 r.” w całości jako naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes ekonomiczny powodów oraz o uchylenie uchwały nr 3/2021 z dnia 22 marca 2021 r. w sprawie zaciągnięcia kredytu remontowego w całości jako naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes ekonomiczny powodów. Jednocześnie strona powodowa wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w B.. W marcu 2021 r., w trybie indywidualnego zbierania głosów, podjęto trzy uchwały, o których mowa w

petitum pozwu. Właściciele lokali mieszkalnych zostali poinformowani o ich podjęciu w piśmie z dnia 6 kwietnia 2021 r., wrzuconym do skrzynki i odebranych przez powodów w dniu 8 kwietnia 2021 r. Do pisma nie została załączona treść wskazanych uchwał. Wcześniej, na początku marca 2021 r., do mieszkańców skierowano natomiast pismo z dnia 4 marca 2021 r., do którego załączono projekty wskazanych uchwał.

W ocenie powodów wszystkie trzy zaskarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszają interes ekonomiczny powodów. Dokument stanowiący załącznik nr 1 do uchwały nr 1/2021 „Rozliczenie funduszy za 2020 r.”, sporządzony został w sposób rażąco nieprawidłowy, budzący podejrzenie o popełnienie przestępstwa z art. 271 § 1 k.k. przy jego sporządzaniu przez Z. F. – administratora nieruchomości. Elementem sprawozdania jest rozliczenie funduszy – eksploatacyjnego i remontowego. Z. F. przygotowała takie rozliczenia za 2019 r. i 2020 r. Stan funduszu remontowego na koniec 2019 r. zamykał się niedoborem i wynosił (-) 164.930,17 zł (saldo ujemne). Natomiast sporządzając rozliczenie funduszy za rok 2020, jako pozostałość z lat ubiegłych pani F. przeniosła kwotę 85.069,83 zł, nieodpowiadającą stanowi funduszu remontowego z 2019 r. Nie dość, że w sposób nieodpowiadający rzeczywistości zniwelowała ona saldo ujemne, to jeszcze ich zdaniem wskazała saldo dodatnie. W ten sposób wypełniła znamiona czynu zabronionego z art. 271 § 1 k.c.

Ponadto zdaniem strony powodowej zbieranie podpisów pod uchwałą wyrażającą zgodę na zaciągnięcie kredytu stanowiło w istocie przygotowanie do planowanego przestępstwa wyłudzenia kredytu z art. 297 § 1 k.k. poprzez przedstawienie nierzetelnych dokumentów. Ich zdaniem dalsze obciążanie ponad miarę finansów Wspólnoty Mieszkaniowej grozi jej utratą płynności finansowej, a także odpowiedzialnością finansową właścicieli lokali.

Jak dalej wyjaśniono, dodatnie saldo funduszu remontowego wykazane w rozliczeniu za 2019 r., przeniesione następnie zostało do załącznika nr 1 do uchwały 2/2021, czyniąc ją również naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes ekonomiczny powodów. Dzięki temu bowiem przewidywany stan funduszu remontowego na koniec 2021 r. ma wynieść (-) 94.009,66 zł (saldo ujemne) przy zaplanowaniu inwestycji związanych z wymianą instalacji wodnej pionowej i poziomej w łącznej kwocie 176.000 zł. Gdyby uwzględniono stan rzeczywisty funduszu remontowego na koniec 2019 r., saldo na koniec 2021 r. powinno wynosić ok. (-) 350.000 zł, czyli wpływ funduszu remontowego za ponad 5 lat.

Natomiast uchwała nr 3/2021 była już tylko konsekwencją uwzględnienia w uchwale nr 2/2021 inwestycji związanej z wymianą instalacji wodnej, której to inwestycji trzeba było zapewnić finansowanie.

Zdaniem strony powodowej naruszenie ich interesu ekonomicznego wynika z art. 17 u.w.l., zgodnie z którym za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Biorąc pod uwagę, iż właściciele lokalu nr (...) posiadają udział w wysokości 3,03%, to ich udział w zadłużeniu wspólnoty wynosi ponad 10.000 zł. Jeżeli bank udzieli pozwanej kredytu, a następnie poweźmie wiadomość o tym, iż rozliczenie funduszy złożone wraz z wnioskiem kredytowym jest sporządzone nierzetelnie, a sam wniosek stanowił próbę wyłudzenia kredytu, może wypowiedzieć wspólnocie kredyt, do czego dojdą wówczas jeszcze koszty i odsetki.

W odpowiedzi na pozew z dnia 29 czerwca 2021 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w B. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana podniosła, że zarzuty o popełnienie przestępstwa przez administratora budynku są wysoce nieodpowiednie i nie mają poparcia w stanie faktycznym. Zarzut poświadczenia nieprawdy w dokumencie mającym znaczenie przy udzieleniu kredytu, a następnie rzekome jego wyłudzenie wynika wyłącznie z braku znajomości przez powodów zasad rachunkowości.

Nieprawdziwy jest w jej ocenie również zarzut, że pozwana nie informowała powódki Z. T. (1) o stanie finansów wspólnoty, skoro pozwana wystosowała do niej pismo z dnia 31 marca 2021 r., wyjaśniając, że Wspólnota Mieszkaniowa ma dodatnie saldo na rachunku bankowym.

Dalej strona pozwana wskazała, że w 2013 r. Wspólnota zaciągnęła w banku kredyt w wysokości 250.000 zł na wymianę wind w budynku, a wkład władny w tę inwestycję wynosił 20.000 zł. Taki też wynik finansowy został zapisany w załączniku nr 2 do uchwały nr 1/2014. Kredyt ten nie był zaksięgowany po stronie przychodów, gdyż księgowo takim przychodem nie jest. Biorąc pod uwagę inne przychody i koszty z roku 2013 wychodzi księgowy wynik ujemny w wysokości 240.560,09 zł, przy środkach na koncie bankowym w postaci funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2013 r. w wysokości 9.439,91 zł.

Analogiczna sytuacja zdaniem pozwanej miała miejsce w latach następnych. Rozliczenie funduszu za 2019 r., wbrew twierdzeniom strony powodowej, wskazuje, że przychody wyniosły 59.147,76 zł, natomiast koszty wyniosły 48.552,21 zł, co daje łączny dodatni wynik w wysokości 10.595,55 zł, a więc na funduszu remontowym zgromadzono w analizowanym roku właśnie taką kwotę. Ujemny wynik w wysokości 164.930,17 zł to tylko wynik księgowy, z racji nie wpisywania po stronie przychodów środków pochodzących z kredytu bankowego.

Również stan funduszu remontowego za rok 2020 był dodatni. Przychody w tym roku wyniosły 59.147,76 zł, natomiast koszty wyniosły 46.912,21 zł (w tym koszty kredytu bankowego). Rzekoma nieścisłość polega tylko na nie wpisaniu po stronie pasywów z lat ubiegłych wysokości kredytu, a zamiast tego wpisania stanu gotówki na koncie bankowym. Na koniec 2019 r. znajdowała się na nim kwota 85.069,83 zł, natomiast na koniec 2020 r. – 97.305,38 zł. Nieprawdziwe są więc twierdzenia powodów jakoby administrator odzwierciedlił nieprawdziwy stan funduszu remontowego.

Jednocześnie pozwana podniosła, że powodowie nie wykazali w jaki sposób zaskarżone uchwały miałyby stanowić naruszenie zasady prawidłowego zarządu i godzić w ich interesy. Remonty w nieruchomości przeprowadzone zostały racjonalnie i poprzedzone były długimi debatami pomiędzy lokatorami. Powodowie pomimo ciężącego na nich ciężaru dowodu nie wykazali w jaki sposób remont w postaci modernizacji instalacji ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji ciepłej wody w budynku godzi w ich interesy lub stanowi przejaw nieprawidłowego zarządzania nieruchomością. Ten wydatek musiał zostać poniesiony ze względu na stan techniczny budynku, a powodowie nie zaproponowali alternatywnych potrzeb remontowych pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska zaprezentowane w pozwie i w odpowiedzi na pozew.

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie, Z. T. (1), Z. T. (2) i M. T., są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w B., dla którego Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Przedmiotowa nieruchomość wchodzi w skład zasobów pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w B..

Dowód: wydruk z księgi wieczystej nr (...) /k. 13-14/,

akt poświadczenia dziedziczenia – akt notarialny rep. A nr (...) z dnia 5 marca 2021 r. /k. 15-15v/,

przesłuchanie powódki Z. T. (1) /k. 87-88/,

przesłuchanie powoda M. T. /k. 88/.

W marcu 2021 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów w pozwanej Wspólnocie podjęto trzy uchwały:

- uchwałę nr 1/2021 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za 2020 r. i udzielenia absolutorium,

- uchwałę nr 2/2021 w sprawie uchwalenia „Rocznego Planu (...) za 2021 r.”,

- uchwałę nr 3/2021 w sprawie zaciągnięcia kredytu remontowego.

Treść tych uchwał została przedstawiona lokatorom na początku marca 2021 r. w pismach z dnia 4 i 15 marca 2021 r., do którego dołączone zostały projekty tych uchwał.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 4 marca 2021 r. wraz z projektami uchwał /k. 17-27/,

pismo pozwanej z dnia 15 marca 2021 r. /k. 24-25v/,

zeznania świadka Z. F. /k. 66-67/,

przesłuchanie powódki Z. T. (1) /k. 87-88/,

przesłuchanie powoda M. T. /k. 88/,

przesłuchanie za pozwaną członka zarządu S. S. /k. 123-123v/,

przesłuchanie za pozwaną członka zarządu M. K. /k. 123v-124/,

przesłuchanie za pozwaną członka zarządu R. G. /k. 124/.

Właściciele lokali mieszkalnych zostali poinformowani o podjęciu wskazanych uchwał pismem „Informacja w sprawie podjętych uchwał” z dnia 6 kwietnia 2021 r., które zostało wrzucone do skrzynek pocztowych. Powodowie odebrali pismo w dniu 8 kwietnia 2021 r. Do pisma nie została załączona treść uchwał.

Dowód: informacja w sprawie podjętych uchwał – pismo z dnia 6 kwietnia 2021 r. /k. 16/,

przesłuchanie powódki Z. T. (1) /k. 87-88/,

przesłuchanie powoda M. T. /k. 88/.

Do uchwały nr 1/2021 załączono dokumenty: „Rozliczenie funduszy za I-XII 2020 r.” oraz „Rozliczenie za media za 2020 r.” sporządzone przez administratora nieruchomości wspólnej, Z. F..

Z załącznika nr 1 do uchwały nr 1/2021 wynika, że stan funduszu remontowego na koniec roku wyniósł 97.305,38 zł (saldo dodatnie). Przychody wyniosły 59.147,76 zł, natomiast koszty wyniosły 46.912,21 zł.

Do uchwały nr 2/2021 złączono dokument „Plan funduszy na 2021 r.”, z którego wynika, że stan funduszu remontowego ma wynieść (-) 94.009,66 zł (saldo ujemne). Powyższe wynikało z konieczności spłaty zobowiązania z tytułu zaciągniętego kredytu na realizację prac polegających na remoncie instalacji ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji ciepłej wody w budynku.

W uchwale nr 3/2021 określono planowany koszt inwestycji na kwotę 176.000 zł (§ 1 ust. 2). Wysokość zaciągniętego kredytu wyniosła 120.000 zł z okresem spłaty 90 miesięcy (§ 2 ust. 1).

Dowód: uchwała nr 1/2021 wraz z załącznikami nr 1 i 2 /k. 19-21/,

uchwała nr 2/2021 wraz z załącznikiem nr 1 /k. 22-23/,

uchwała nr 3/2021 /k. 25-25v/,

zestawienie zapłaconych rat kapitałowych i odsetkowych zaciągniętego kredytu /k. 98-99/,

zeznania świadka Z. F. /k. 66-67/,

przesłuchanie za pozwaną członka zarządu S. S. /k. 123-123v/,

przesłuchanie za pozwaną członka zarządu M. K. /k. 123v-124/,

przesłuchanie za pozwaną członka zarządu R. G. /k. 124/.

Powódka Z. T. (1) poprosiła na piśmie o udzielenie wyjaśnień związanych z finansami wspólnoty. Pismem z dnia 31 marca 2021 r. Zarząd Wspólnoty wraz z administratorem udzielili powódce żądanych informacji.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 31 marca 2021 r. /k. 40-41/,

zeznania świadka Z. F. /k. 66-67/,

przesłuchanie za pozwaną członka zarządu S. S. /k. 123-123v/,

przesłuchanie za pozwaną członka zarządu M. K. /k. 123v-124/,

przesłuchanie za pozwaną członka zarządu R. G. /k. 124/.

W 2013 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zaciągnęła w Banku (...) kredyt w wysokości 250.000 zł na wymianę wind w budynku

z wkładem własnym na poziomie 20.000 zł. Taki wynik został zapisany

w załączniku nr 2 do uchwały nr 1/2014 – „Rozliczenie funduszu remontowego za 2013 r.”. Pozycja „Wymiana dźwigów osobowych” została wpisana po stronie kosztów w wysokości 270.000 zł, a kredyt zaciągnięty na finansowanie tej inwestycji nie był zaksięgowany po stronie przychodów,

z uwagi na konieczność jego zwrotu. Wynik finansowy za 2013 r. był więc ujemny w wysokości (-) 240.560,09 zł, przy środkach na koncie bankowym

w postaci funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2013 r. w wysokości 9.439,91 zł.

Dowód: sprawozdanie z działalności Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. za 2013 r. /k. 42-43/,

załącznik nr 2 do uchwały nr 1/2014 /k. 44/,

zeznania świadka Z. F. /k. 66-67/,

przesłuchanie za pozwaną członka zarządu S. S. /k. 123-123v/,

przesłuchanie za pozwaną członka zarządu M. K. /k. 123v-124/,

przesłuchanie za pozwaną członka zarządu R. G. /k. 124/.

W rozliczeniu funduszu remontowego za 2019 r. fundusz remontowy wyniósł (-) 164.930,17 zł (saldo ujemne).

Przychody tego funduszu w postaci zaliczek od lokatorów wyniosły 59.147,76 zł, natomiast koszty (w postaci spłaty kredytu i bieżących remontów) wyniosły 48.552,21 zł, co daje łączny wynik w wysokości 10.595,55 zł (saldo dodatnie).

Kredyt na remont pionów, objętych uchwałą nr 3/2021, został zaciągnięty w banku, w którym Wspólnota ma swoje konto, poprzez które prowadzi działalność finansową. Bank rozpatrując ten wniosek nie miał wątpliwości co do płynności finansowej Wspólnoty. Kredyt dotyczył kwoty 120.000 złotych. Remont pionów z tego kredytu został już wykonany, poza lokalem powodów, do którego nie było dostępu w celu wykonania prac. Wspólnota nie realizuje prac, nie objętych planem na dany rok, poza bieżącymi i koniecznymi remontami awarii czy usterek. Instalacja elektryczna w piwnicy została wykonana łącznie z remontem pionów, albowiem inwestycja obejmowała także te prace, i z tego tytułu nie doszło do zmiany ustalonego wynagrodzenia dla wykonawcy, który został wyłoniony na podstawie najtańszej oferty. Obecny stan finansów Wspólnoty wykazuje kwotę około 35.000 złotych na plusie. Wspólnota już praktycznie

spłaciła cały poprzedni kredyt na wymianę wind, ostatnia do zapłaty rata dotyczy listopada 2022 roku. Remont pionów był konieczny w tej Wspólnocie, nie mógł być on wykonany bez zaciągnięcia kredytu.

Dowód: załącznik nr 1 do uchwały nr 1/2020 /k. 27, 45/,

zeznania świadka Z. F. /k. 66-67/,

przesłuchanie za pozwaną członka zarządu S. S. /k. 123-123v/,

przesłuchanie za pozwaną członka zarządu M. K. /k. 123v-124/,

przesłuchanie za pozwaną członka zarządu R. G. /k. 124/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych przez strony w toku postępowania, zeznań świadka oraz przesłuchania stron postępowania.

Sąd uznał za wiarygodne oraz przydatne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy przedłożone przez strony dokumenty, albowiem zostały one sporządzone we właściwej formie, przewidzianej dla danego typu dokumentów. Ponadto autentyczność tych dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu ani stron postępowania.

Za wiarygodne w całości uznał Sąd zeznania świadka Z. F.. Świadek zeznawała w sposób logiczny, spontaniczny, a treść zeznań spójna była zarówno z zeznaniami członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, jak również z treścią zebranych w sprawie dokumentów.

Za wiarygodne uznał Sąd również zeznania stron, w części – powodów Z. T. (1) i M. T. oraz w całości – członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Powodowie wykazali swoją legitymację czynną w przedmiotowej sprawie, sposób zawiadomienia ich o treści podjętych uchwał oraz tryb głosowania w sprawie spornych uchwał. Jednakże na wiarę nie zasługiwały zeznania powodów w zakresie, w jakim nie korespondowały one z pozostałym materiałem dowodowym tj. w tej części, w której powodowie twierdzili, iż rozliczenie funduszu remontowego było wykonane w sposób naruszający zasady prawidłowego zarządu nieruchomością, czemu przeczyły w szczególności zeznania świadka Z. F., jak również przedłożone przez pozwaną dokumenty dotyczące rozliczeń funduszu za lata poprzednie, a przedstawiające sposób księgowania przychodów i rozchodów. Jednocześnie w całości wiarygodne okazały się zeznania członków zarządu pozwanej – jako spójne zarówno z zeznaniami świadka, jak i ze wspomnianymi wyżej dokumentami.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo w całości nie zasługiwało na uwzględnienie. Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 u.w.l., właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a u.w.l.).

Powodowie wykazali, że powództwo o uchylenie uchwał nr 1/2021, nr (...) oraz nr (...) zostało wniesione w przepisany termin tj. w dniu 18 maja 2021 r., a więc przed upływem ustawowych 6 tygodni od dnia zakomunikowania ich treści powodom w dniu 8 kwietnia 2021 r. poprzez umieszczenie stosownej informacji w skrzynce pocztowej powodów. Strona pozwana powyższego nie kwestionowała, a fakt ten wynikał ze zgodnych zeznań powodów M. T. i Z. T. (1).

Strona powodowa wykazała również swoją legitymację do wystąpienia

z przedmiotowym powództwem. Powodowie w dniu wniesienia pozwu byli bowiem współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, który wchodził w skład pozwanej Wspólnoty (wskazuje na to treść księgi wieczystej nieruchomości lokalowej oraz przedłożony do pozwu akt poświadczenia dziedziczenia) oraz współwłaścicielami części wspólnej nieruchomości.

Powołany przepis art. 25 ust. 1 u.w.l. pozwala właścicielom lokali poddać sądowej kontroli uchwałę podjętą przez wspólnotę mieszkaniową pod kątem jej zgodności z przepisami prawa, umową właścicieli lokali, jeśli takowa została zawarta, bądź naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną albo naruszenia interesów właściciela lokalu.

W toku postępowania strona powodowa nie wykazała jednak za pomocą jakiegokolwiek dowodu, że podjęte i zaskarżone uchwały spowodowały – jak twierdzili w pozwie – naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz aby naruszyły w jakikolwiek sposób interes ekonomiczny powodów.

Z przedłożonych do sprawy dokumentów wynika, że bilans finansowy funduszu remontowego stanowiącego załącznik do uchwały nr 1/2021 wynika z przyjętej metodologii dokonywanych zapisów. Fundusz ten za rok 2020 przedstawiał bilans dodatni, albowiem przychody były wyższe od kosztów. Jak wykazano, przychody wyniosły w tym okresie 59.147,76 zł, zaś koszty opiewały na kwotę 46.912,21 zł, w tym koszty zaciągniętego kredytu bankowego. Dostrzeżona przez powodów nieścisłość wynikała jedynie z tego, że prowadząca księgowość, na polecenie i za wiedzą Zarządu Wspólnoty, na podstawie umowy, administrator nieruchomości wspólnej nie wpisała po stronie pasywów z lat ubiegłych kredytu, a zamiast tego wpisała stan gotówki na koncie bankowym Wspólnoty. Na koniec 2019 r. na koncie tym znajdowała się bowiem kwota 85.069,83 zł, natomiast na koniec 2020 r. była to już kwota 97.305,38 zł. Strona pozwana wskazała, że na funduszu remontowym odzwierciedlony został faktyczny, rzeczywisty stan finansów pozwanej widniejący na rachunku bankowym. Nieścisłość podnoszona przez stronę powodową, jak się obecnie wydaje, wynika jedynie ze sposobu dokonywania zapisów księgowych, a nie stanowiła próby zafałszowania tego wyniku. Z. F.,

jak wyjaśniła w toku postępowania zeznając w charakterze świadka, dokonała „przepisania” pozostałości z lat ubiegłych w sprawozdaniu z roku 2020. Zmiana w sposobie księgowania zaciągniętego kredytu nie stanowi jednak błędu księgowego. Przypomnieć trzeba, że Ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych regulacji na temat formy i zawartości sprawozdania składanego właścicielom lokali przez zarząd lub zarządcę. Należy więc zakładać, że do takiego sprawozdania stosować się będzie, podobnie jak do innych sprawozdań, wymogi rzetelności, czyli zgodności z faktami i dokumentami, kompletności, a więc ujmowanie wszystkich faktów, jakie miały miejsce i czytelności rozumianej jako przedstawianie informacji w taki sposób, aby wszyscy mogli przeczytać i zrozumieć treść przekazu. Bez znaczenia będzie natomiast jego forma, chyba że właściciele lokali, w umowie lub w uchwale postanowią, że sprawozdanie to ma być składane w określonej przez nich formie. Sprawozdanie powinno zawierać część finansową, a jego sporządzenie związane będzie z obowiązkiem (o którym mowa w art. 29 ust. 1 u.w.l.) prowadzenia przez zarząd lub zarządcę określonej przez wspólnotę mieszkaniową pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Sprawozdanie finansowe powinno być sporządzone dla danej wspólnoty za rok kalendarzowy, a jego zatwierdzanie odbywa się uchwałą właścicieli lokali. Jednocześnie, podobnie jak całe sprawozdanie, jego finansową część powinna charakteryzować rzetelność, kompletność i czytelność. Dalej, przepisy ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości stosuje się do wspólnot mieszkaniowych jedynie w zakresie uzasadnionym specyfiką prowadzonej przez nią działalności, sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej powinno być sporządzone zgodnie z wynikającą z ustawy o rachunkowości zasadą ciągłości bilansowej (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 marca 2021 roku, I (...) 45/21, Lex nr 3158985). Sąd na podstawie przeprowadzonych i dostępnych w sprawie dowodów, nie stwierdził uchybień czy naruszeń w powyższych obowiązkach, ciążących na pozwanej Wspólnocie.

Przede wszystkim wskazać trzeba, że powodowie nie zaferowali jakiegokolwiek dowodu – pomimo spoczywającego na nich w tym zakresie obowiązku – który potwierdziłby opisywane w pozwie twierdzenia. Zeznanie świadka Z. F. (powołanej przez stronę pozwaną) oraz zeznania samych powodów są w tym zakresie oczywiście sprzeczne z uwagami na interesy stron postępowania. W ocenie Sądu powodowie winni więc w takiej sytuacji, poza gołosłownymi

twierdzeniami, przedstawić dowód na nierzetelnie prowadzoną księgowość i dokonywanie błędnych zapisów w przedmiotowych sprawozdaniach. Takim dowodem byłaby chociażby opinia biegłego sądowego z zakresu księgowości bądź rachunkowości. W ocenie Sądu brak było podstaw w niniejszej sprawie do zasięgnięcia przez Sąd z urzędu wskazanej opinii. Po pierwsze bowiem analiza przedłożonych uchwał i ich załączników nie budziła wątpliwości Sądu co do rzetelności i prawidłowości dokonywanych w nich zapisów księgowych i rachunków, a stanowisko pozwanej jawiło się jako spójne i logiczne. Po drugie natomiast strona powodowa reprezentowana była przez profesjonalnego pełnomocnika, brak było więc przyczyn, dla których Sąd powinien pouczać powodów o możliwości powołania biegłego celem wykazania prawdziwości twierdzeń i zarzutów przedstawionych przez nich już w pozwie. Dla przypomnienia wskazać należy, że prowadzone na zawiadomienie powodów, postępowanie karne wobec administratora, z tytułu rzekomych naruszeń w sprawozdaniu, nie potwierdziło takich zarzutów, co przyznali sami powodowie.

Jak wskazuje się w orzecznictwie, rolą sądu dokonującego kontroli uchwały na gruncie art. 25 u.w.l. nie jest zastępowanie właścicieli przez odmawianie im prawa do stanowienia o wspólnej nieruchomości, czy też ograniczanie ich w swobodzie decyzji przez pozostawianie w obrocie jedynie takich uchwał, które są pozbawione jakiegokolwiek ryzyka, lecz chodzi

o ingerencję jedynie w takich przypadkach, gdy zostanie udowodnione przez skarżącego właściciela, że kwestionowana uchwała narusza przepisy prawa, umowę właścicieli, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością bądź interes właściciela (tak wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 5 grudnia 2019 r., XII C 784/19, Lex nr nr (...)).

Jednocześnie przypomnieć należy, że powodowie jako podstawę zaskarżenia uchwał wskazali naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie ich istotnych interesów ekonomicznych. Prawidłowe wykonywanie czynności z zakresu zarządzania

i administrowania wspólną nieruchomością oznacza poprawne gospodarczo, zgodne z dobrymi obyczajami i standardami zarządczymi, wykonywanie niezbędnych działań, których wymaga wspólna własność. W przypadku zarządcy będzie to m.in. dbałość o wyegzekwowanie do majątku wspólnoty mieszkaniowej uchwalonych zaliczek, aby możliwe było podejmowanie niezbędnych czynności z zakresu konserwacji, eksploatacji i zabezpieczenia substancji budynku, w tym wykonanie koniecznych napraw i usunięcie awarii. Naruszenie takich zasad nie zostało przez stronę powodową udowodnione. Podjęte uchwały miały na uwadze dobro wspólnoty, ale również wszystkich jej członków. Uchwała nr 3/2021 była choćby, jak zeznali członkowie zarządu pozwanej, konieczna, z uwagi na pilne potrzeby remontowe nieruchomości.

Nie można zapominać, że uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli,

a ochrona – w formie zaskarżania uchwał do sądu – została ustanowiona

w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako (niepodzielnej – co do zasady) całości (R. D. [w:] Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów

i wniosków sądowych, wyd. VIII, W. 2021, art. 25). Powodowie praktycznie jako jedyni nie zgodzili się z treścią podjętych uchwał. Skoro zdaniem większości ogółu właścicieli uchwały te były nie tylko prawidłowe pod względem merytorycznym, jak również nie dopatrzone się w nich naruszenia ich interesów ekonomicznych, trudno uznać, aby powodowie zostali w jakikolwiek sposób ograniczeni w swoich prawach, skoro uchwały te w sposób równy traktują wszystkich właścicieli lokalów w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej.

Mając na uwadze wszystkie przytoczone okoliczności oraz przepisy prawa, Sąd doszedł do przekonania, że brak jest w przedmiotowych uchwałach naruszenia zasad prawidłowego zarządu bądź naruszenia interesu powodów w każdej z uchwał. Uchwała nr 1/2021 stanowiła przyjęcie sprawozdania z działalności Zarządu Wspólnoty i udzielenia mu absolutorium. Powodowie nie wykazali nieprawidłowości w rozliczeniu funduszu remontowego oraz naruszenia ich interesów w tym zakresie. Jednocześnie uchwała nr 2/2021 również nie mogła zostać uchylona przez Sąd, albowiem roczny plan finansowo-gospodarczy na 2021 r. stanowił konsekwencję wyliczeń z uchwały nr 1/2021. Nie wykazanie naruszenia zasad prawidłowego zarządu powoduje, że również ta uchwała winna się ostać. Ponadto uchwała nr 3/2021 dotyczyła zaciągnięcia kredytu remontowego, a strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, aby jej treść wpływała w jakikolwiek sposób na ujemny interes wspólnoty oraz ich własny interes ekonomiczny. Wręcz przeciwnie,

z przeprowadzonych dowodów wynika, że pomimo zaciągnięcia nowego kredytu, który został udzielony przez bank bez żadnych zastrzeżeń co do zdolności finansowej Wspólnoty, stan finansów Wspólnoty nie potwierdza zastrzeżeń i zarzutów powodów. Poprzedni kredyt został już praktycznie spłacony, Wspólnota bez problemów finansowych spłaca raty kredytu, zaciągniętego na remont pionów, i stan konta obecnie wykazuje wartość dodatnią.

Z uwagi na wszystkie powyższe okoliczności, zgromadzone w aktach sprawy dowody w ich wzajemnym powiązaniu, jak również z uwzględnieniem zasad logiki i doświadczenia życiowego, Sąd na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. stosowanym a contrario oddalił powództwo w całości (punkt 1 wyroku).

Jednocześnie na mocy art. 98 § 1 i 1¹ k.p.c., Sąd zasądził solidarnie od powodów, jako przegrywających przedmiotową sprawę w całości, na rzecz pozwanej kwotę 360 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty te składała się kwota 360 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r.

w sprawie opłat za czynności radców prawnych – Dz.U. z 2018 r., poz. 265 t.j.) (punkt 2 wyroku).