

Sygn. akt XV C 1370/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Misiurna

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Kowalczyk Diaków

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2013r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...)w J.

o uchylene uchwał

I Uchyła uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul.(...) wJ.:

1) uchwałę z dnia 10 marca 2012r. nr (...)w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu za okres od 1 sierpnia 2011r. do 31 grudnia 2011r.

2) uchwałę z dnia 10 marca 2012r. nr (...)w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 1 sierpnia 2011r. do 31 grudnia 2011r.

3) uchwałę z dnia 10 marca 2012r. nr(...)w sprawie ustalenia stawki wpłat na fundusz remontowy(...)J..

II Oddala powództwo w pozostałej części.

III Zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul.(...) w J. na rzecz powódki M. G. kwotę 600 zł (sześćset) tytułem zwrotu kosztów sądowych.

IV Znosi wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powódka M. G. wniosła o przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) wJ.powództwo o uchylene wszystkich uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej wJ.przy ul.(...) z dnia 10 marca 2012 r. w szczególności uchwał: w przedmiocie wieloletniego planu inwestycyjno-remontowego, planu gospodarczego, preliminarza Wspólnoty na 2012 r., zatwierdzenia sprawozdania finansowego wspólnoty za okres 01.08.2011 r. do 31.12.2011 r., zagospodarowania części wspólnej nieruchomości w postaci lokalu nr(...) i udzielenia w celu wykonania tej uchwały pełnomocnictw.

Wniosła ponadto o zasądzenie od pozwanej wspólnoty na rzecz powódki kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie pozwu powódka wskazała, iż jest właścicielką i współwłaścicielką 4 lokali w budynku położonym wJ.przy ul. (...) o numerach(...)

W dniu 10 marca 2012 roku w czasie zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej w W., wspólnota podjęła uchwały, których uchylenia żąda powódka, przy czym powódka nie miała wiedzy czy uchwały te zostały faktycznie podjęte, czy też nie ani jaka jest ich treść. Powódka nie była w stanie ustalić do chwili wniesienia pozwu czy i jakie zostały podjęte uchwały, bowiem wielokrotne kierowanie próśb do ówczesnego członka zarządu A. R. nie wywołało żadnego odzewu.

Wobec powyższego powódka podjęła domniemanie, jakie uchwały zostały podjęte, w oparciu o treść zawiadomienia i przesłanych jej informacji, a formułując żądanie pozwu, nie mając pewności czy na zebraniu nie zostały podjęte uchwały nie objęte porządkiem zebrania, sformułowała je jako żądanie uchylenia uchwał podjętych na zebraniu w 2012 roku.

Ponadto, niezależnie od faktycznej treści podjętych uchwał, w oparciu o przesłane informacje o stanie zaległości, zaskarżone uchwały naruszają interes powódki.

Powódka zaskarżyła analogiczne uchwały z lat poprzednich, a prowadzone postępowania, w czasie których pozwana wskazała jakie koszty ujmowane były w planie kosztów, potwierdzają, iż koszty te wspólnota określa w sposób zawyżony, nieprecyzyjny, nie opierając się na żadnych racjonalnych miernikach. Część kwot dotyczy też kosztów, w ramach których wspólnota ponosi koszty znacznie mniejsze.

Odnosząc się do uchwały w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego powódka uznała, iż wyliczenia w nim przyjęte obejmują ustalenie rażąco zawyżonych kosztów zarządu.

W ocenie powódki, skoro współwłaściciele podjęli wbrew jej stanowczemu stanowisku, decyzję o tym, aby zarząd nieruchomością wspólną był sprawowany przez współwłaścicieli, a nie przez profesjonalny podmiot na podstawie umowy ze wspólnotą, koszty tego zarządu, aby nie nieść za sobą nadmiernego obciążenia współwłaścicieli winny być co najmniej porównywalne, o ile nie niższe, skoro zarząd jest sprawowany przez współwłaścicieli. W przypadku pozwanej wspólnoty jest przeciwnie, bowiem koszty administracyjne zarządu sprawowanego przez współwłaścicieli są co najmniej dwukrotnie wyższe, niż stawki jakie można uzyskać na rynku przy zarządzie sprawowanym przez profesjonalnego zarządcę nieruchomościami.

Powódka zaznaczyła ponadto, iż pozwana wspólnota w planach tych ujmowała dotychczas kwoty przypadające z tytułu funduszu remontowego wg. stawki 2.50 zł/mkw. miesięcznie, która to uchwała wobec powódki została prawomocnie uchylona w sprawie prowadzonej przez SR w W.I C 813/05.

Pozwana przez wiele lat przyjmowała, iż podstawą do żądania zapłaty kwot z tytułu tego funduszu jest uchwała z 2006 r. (uchylona w powyżej wskazanej sprawie), zaś następnie wobec skutecznego zakwestionowania tej uchwały, pozwana przyjmowała, iż wysokość owego funduszu wynika z innych uchwał, tj. uchwały w sprawie przyjęcia planu kosztów z 2009 r. Z informacji posiadanych przez powódkę wynika, iż wspólnota w uchwale o planie kosztów na okres do 31.12.2011 r. przyjęła stawkę 6 zł.mkw/miesięcznie, która razi swą wysokością.

Z ostrożności procesowej powódka wymieniła w petitum pozwu wszystkie podjęte uchwały, albowiem pozwany odmówił powódce ich udostępnienia.

Podkreślenia wymagała szczególnie istotna okoliczność dotycząca podejmowania przez wspólnotę uchwał dotyczących lokalu nr(...), w budynku wspólnoty, który faktycznie stanowi odrębny lokal. Powódka przypuszczała, iż wspólnota zamierza z pokrzywdzeniem jej dokonać wyodrębnienia lokalu i jego sprzedaży po cenach nie odpowiadających cenom rynkowym na rzecz jednego z członków wspólnoty. Zdaniem powódki ewentualna sprzedaż owego lokalu winna odbyć się po cenach rynkowych, ustalonych m.in. poprzez uzyskanie obiektywnego operatu, zaś działanie odmienne będzie prowadzić do istotnego naruszenia jej interesu majątkowego.

Żądanie uchylenia uchwał jest zasadne, albowiem naruszają one interes majątkowy powódki, prowadząc do obciążenia je m.in. wysokimi kosztami utrzymania nieruchomości, zarządu, czy prowadzą do rozporządzenia jej mieniem.

Powódka bezskutecznie żądała przesłania jej zaskarżonych uchwał niezwłocznie po ich podjęciu, aby m.in. rozważyć, czy nie naruszają one jej interesu, oraz aby wykluczyć ewentualną potrzebę ich zaskarżenia.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w J. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł wg. norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana stwierdzała, iż powództwo jest niezasadne i jako takie nie zasługuje na uwzględnienie.

Pozwana podkreślała, iż powódka sama przyznała, iż nie zna treści uchwał podjętych na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w dniu 10 marca 2012 r. jednocześnie kwestionując ich treść i wskazując, iż uchwały te naruszają jej interes, w konsekwencji czego winny zostać oddalone. Powódka nie była obecna na przedmiotowym zebraniu wspólnoty, a dokumentacja zebrania, w tym treści podjętych na zebraniu uchwał, zostały doręczone pełnomocnikowi powódki drogą mailową w dniu 24 kwietnia 2012 roku. Ponadto wskazana dokumentacja została wysłana bezpośrednio na adres powódki pocztą konwencjonalną w dniu 24.04.2012 r.

Wobec faktu, iż powódka „nie ma wiedzy czy uchwały te zostały faktycznie podjęte, ani jak jest ich treść” formułowanie żądania powódki jest niezrozumiałe.

Powódka nie znając treści uchwał, ani nie będąc pewną co do tego czy uchwały te zostały w ogóle podjęte, nie może stwierdzić faktu naruszenia jej interesu.

Żądania powódki charakteryzuje wysoki stopień abstrakcyjności. Wobec przyjęcia analogicznej postawy do prezentowanej na przestrzeni lat ubiegłych, w których powódka konsekwentnie zaskarża kolejne uchwały podejmowane przez wspólnotę, pozwana przypuszcza, iż wniesienie pozwu jest wyrazem z góry ustalonej taktyki, mającej na celu z zasady zaskarżenia każdej uchwały wspólnoty.

W odniesieniu do podniesionej przez powódkę kwestii dotyczącej lokalu nr(...) położonego przy ulicy(...) w J. pozwana wskazała, iż operat szacunkowy dotyczący tego lokalu został przesłany na adres mailowy pełnomocnika powódki.

Pozwana podniosła również, iż powódka nie potwierdziła zasadności swoich przypuszczeń, iż wspólnota zamierza podjąć jakiegokolwiek działania z jej pokrzywdzeniem, w kwestii dotyczącej sprzedaży lokalu nr(...) ulicy (...) w J. Nie sposób za uzasadnienie tych przypuszczeń uznać treści wiadomości mailowej od A. D., która wskazuje na sugestie nadawcy wiadomości, iż działania remontowe były dokonywane w przedmiotowym lokalu.

W piśmie procesowym z dnia 4 czerwca 2012r. , precyzującym żądanie pozwu, powódka wskazała, iż domaga się uchylecia pięciu z 15 – tu uchwał podjętych na zebraniu w dniu 10 marca 2012 r. : uchwały nr (...)w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu za okres od 1 sierpnia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., uchwały nr (...)w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 1 sierpnia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., uchwały nr(...)w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na okres 01.01.2012 do 31.12.2012 r., uchwały nr(...)w sprawie planu remontów na 2012 r., uchwały nr (...)w sprawie ustalenia stawki wpłat na fundusz Remontowy WM „J.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielką i współwłaścicielką 4 lokali w budynku położonym w J. przy ul.(...) o numerach (...)i tym samym członkiem pozwanej Wspólnoty. Powódka była zawiadomiona o terminie i porządku obrad zebrania właścicieli zwołanego w W. w dniu 10 marca 2012r., ale nie była na nim obecna ani ona jej mąż.

Na zebraniu w dniu 10 marca 2012 r. zostały podjęte między innymi uchwały: (...)w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu za okres od 1 sierpnia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., uchwała nr(...)w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 1 sierpnia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. oraz uchwała nr(...)w sprawie ustalenia stawki wpłat na fundusz Remontowy WM (...).

Podjęto także uchwałę nr (...)w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na okres 01.01.2012 do 31.12.2012 r. i uchwałę nr (...)w sprawie planu remontów na 2012 r.

Dowód:

- lista obecności na Walnym Zebraniu Wspólnoty mieszkaniowej (...) w dniu 10.03.2012 r., k.67
- kopia uchwały nr (...)z dnia 10.03.2012 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu za okres od 1 sierpnia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., k.79-80
- kopia uchwały nr(...)z dnia 10.03.2012 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 1 sierpnia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., k.81-82
- kopia uchwały nr (...)z dnia 10.03.2012 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na okres 01.01.2012 do 31.12.2012 r., k. 89-90
- kopia uchwały nr(...)z dnia 10.03.2012 r. w sprawie planu remontów na 2012 r., k.92-93
- kopia uchwały nr(...)z dnia 10.03.2012 r. w sprawie ustalenia stawki wpłat na fundusz Remontowy WM (...), k. 94-95
- protokół Walnego Zgromadzenia Współwłaścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 10.03.2012 r., k. 68-69

Powódka zaskarżyła w latach poprzedzających wniesienie niniejszego pozwu analogiczne uchwały Wspólnoty (...), które ze względu na ich sprzeczność z przepisami prawa, w szczególności ustawy o własności lokali z 1994 r. zostały w znacznej części uchylone.

Dowód:

- wyrok Sądu Rejonowego w Wejherowie, Wydział I Cywilny z dnia 13 lutego 2008 r., sygn. akt I C 533/07, k. 202
- wyrok Sądu Rejonowego w Wejherowie, Wydział I Cywilny z dnia 13 listopada 2009 r. sygn. akt I C 813/05, k. 203
- wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku III Wydział Cywilny Odwoławczy, z dnia 24 maja 2011 r. sygn. akt III Ca 1078/10, k. 204
- wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku I Wydział Cywilny, z dnia 5 stycznia 2011 r. sygn. akt. I C 1199/10, k. 205
- wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku XV Wydział Cywilny, z dnia 20 marca 2013 r. sygn. akt. XV C 194/12, k. 186-197

W piśmie procesowym, precyzującym żądanie pozwu powódka wskazała, iż domaga się uchylenia pięciu z 15 – tu uchwał podjętych na zebraniu w dniu 10 marca 2012 r. : uchwały nr(...)w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu za okres od 1 sierpnia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., uchwały nr(...)w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 1 sierpnia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., uchwały nr(...)w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na okres 01.01.2012 do 31.12.2012 r., uchwały nr (...)w sprawie planu remontów na 2012 r., uchwały nr (...)w sprawie ustalenia stawki wpłat na fundusz Remontowy WM (...)(pismo procesowe powódki z dnia 4 czerwca 2012 r., k. 17)

Powódka i jej mąż posiadają łącznie 20% udziałów w nieruchomości wspólnej , ale od 2003 roku nie uiszczają żadnych wpłat na rachunek Wspólnoty – ani w postaci zaliczek na koszty zarządu ani na fundusz remontowy. Jak stwierdziła powódka , zarząd wspólnoty od lat działa nieprawidłowo na jej niekorzyść oraz podejmuje błędne decyzje w zakresie remontu piwnic , co może doprowadzić do katastrofy budowlanej. Dlatego powódka zaskarża wszystkie kolejne uchwały wspólnoty dotyczące sprawozdań finansowych za poszczególne okresy, przyjmowania planów gospodarczych i remontowych oraz stawki na fundusz remontowy – żeby zarząd Wspólnoty nie mógł od niej żądać pieniędzy. Powódka kwestionuje wysokość stawki na fundusz remontowy zarówno w wysokości 2,5 zł za 1m² jak i 6 zł za 1m² jako zawyżone i nie udokumentowane , przyjęte w planie gospodarczym koszty zarządu obsługi prawnej i koszty zarządu

w wysokości po 3.400 zł oraz inne kwoty, które brane są „z sufitu”, np. w sprawie remontów tarasów, które należą do poszczególnych właścicieli. Pozwana wobec wytaczania przez powódkę licznych procesów (ich zestawienia k. 108-109 akt) musi korzystać z profesjonalnej obsługi prawnej a wydatki zarządu nie obejmują ich wynagrodzenia tylko koszty korespondencji i koszty dojazdów członków zarządu Wspólnoty na rozprawy toczące się w Sądzie Okręgowym w Gdańsku z inicjatywy powódki. Większość właścicieli mieszka na stałe w W., w tym członkowie obecnego zarządu. Tylko częściowo zrealizowane zostały plany remontowe na rok 2012 – zakończono remonty piwnic ale nie wykonano remontów tarasów. Powódka, która nie jest zadowolona z działań zarządu od roku 2004r. - zamierza ponownie złożyć wnioski o ustanowienie zarządcy przymusowego dla Wspólnoty, ponieważ w jej ocenie przede wszystkim zarząd jest odpowiedzialny za podejmowanie niekorzystnych dla niej i budynku uchwał.

Dowód: zeznania powódki M. G. na rozprawie w dniu 26 listopada 2013r., nagranie 00:07:54 do 00:51:23 i 00:59:04, zarzuty wymienione w piśmie procesowym z dnia 21 marca 2013. k. 168-170

-zeznania członka zarządu pozwanej A. R. na rozprawie w dniu 19 września 2013r., nagranie 00:22:38 do 00:45:40

Sąd zważył, co następuje:

Sąd ustalił niniejszy stan faktyczny na podstawie powołanych dokumentów, a także zeznań powódki M. G. oraz przedstawiciela pozwanej Wspólnoty - członka zarządu A. R. i świadka – członka Wspólnoty A. D., biorąc pod uwagę, iż stan faktyczny nie był sporny między stronami. Spór w sprawie dotyczył natomiast jedynie oceny prawnej i wiążących się z nią skutków podjęcia zaskarżonych uchwał. Podnieść należy, że część dokumentów została przedstawiona przez strony w kserokopiach, jednakże ich prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną z nich w związku, z czym Sąd dał im w pełni wiarę.

Za prawdziwe Sąd uznał zgromadzone w sprawie dokumenty prywatne, którymi ocenił zgodnie z dyspozycją przepisu art. 245 k.p.c. Wynika z niego, że dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie w nim zawarte. Sąd nie znalazł podstaw do podważenia wiarygodności przedmiotowych dowodów, przy czym ich prawdziwość, jak również autentyczność nie była kwestionowana przez strony postępowania.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Powódka domagała się uchylecia pięciu uchwał podjętych na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w J. przy ul. (...) w dniu 10 marca 2012 roku.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art.25 ust.1a w/w ustawy).

W pierwszej więc kolejności sąd zbadał, czy powódka dochowała terminu zawitego do wytoczenia powództwa w tej sprawie. Bezsprzeczne w sprawie jest, że obie zaskarżone uchwały zostały podjęte na zebraniu wspólnoty w dniu 10 marca 2012 r. Tak, więc 6-tygodniowy termin liczony od dnia podjęcia uchwał na zebraniu upływał z dniem 21 kwietnia 2012 roku. Ponadto powódka nie była obecna na zebraniu właścicieli w dniu 10 marca 2012r. a treść podjętych uchwał została przesłana drogą mailową jej pełnomocnikowi w dniu 24 kwietnia 2012r.

Jak ustalił sąd, pozew w niniejszej sprawie został nadany listem poleconym w dniu 20 kwietnia 2012 roku, a wpłynął do Sądu Okręgowego w dniu 25 kwietnia 2012 roku.

Powódka zarówno w pozwie jak i w toku postępowania wywozila, że zaskarżone uchwały naruszają jej interes majątkowy prowadząc do obciążenia jej m.in. wysokimi kosztami utrzymania nieruchomości, zarządu, czy prowadząc do rozporządzenia jej mieniem.

Sąd uchylił trzy z nich - uchwałę nr(...)z dnia 10.03.2012 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu za okres od 1 sierpnia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., uchwałę nr(...)z dnia 10.03.2012 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 1 sierpnia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. oraz uchwałę nr(...)z dnia 10.03.2012 r. w sprawie ustalenia stawki wpłat na fundusz Remontowy WM (...).

W ocenie Sądu zaskarżone uchwały są niezgodne z art. 29 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Przepis ten stanowi, iż „okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy”.

Wyrokami Sądu Okręgowego w Gdańsku wydawanymi w ostatnich latach wszystkie uchwały pozwanej wspólnoty, które przyjmowały inny okres rozliczeniowy, niż wynika z art. 29 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali tj. od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku, zostały uchylone.

Jak wynika z zaskarżonych uchwał 5 i 6 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu i w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego obejmuje okres od 1 sierpnia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. Takie postanowienia są niezgodne z ustawą o własności lokali. Nie ma możliwości przyjęcia innego, krótszego niż jeden rok okresu rozliczeniowego dla zatwierdzenia sprawozdania finansowego i zatwierdzenia sprawozdania zarządu.

Powyższe wynika zarówno z treści samej ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jak i orzeczeń sądów, które przyjmują taką właśnie wykładnię przepisu art. 29 ust. 1a ustawy, iż wszystkie uchwały dotyczące rozliczania spraw wspólnotowych, przyjmowania sprawozdań zarządu muszą obejmować cały rok kalendarzowy.

Także i z tego powodu Sąd uchylił uchwałę nr (...)z dnia 10.03.2012 r. w sprawie ustalenia stawki wpłat na fundusz Remontowy WM (...), która w swojej treści - w paragrafie 3 uchwały - zawiera ustalenie dotyczące obowiązywania wysokości miesięcznej stawki na fundusz remontowy w okresie od 1 kwietnia 2012 r. do 31 marca 2013 r. a zatem wychodzi poza okres ustalonego planu gospodarczego uchwałą nr(...)obejmującego okres od stycznia do grudnia 2012r. , w tym koszty planowanych remontów. W ocenie sądu zatem okres ustalenia wiążącej stawki na fundusz remontowy również powinien obejmować rok kalendarzowy, zwłaszcza ,zarówno powódka jak i członek zarządu pozwanej A. R. słuchane w charakterze stron potwierdziły , że wszystkie wcześniejsze uchwały dotyczące stawki na fundusz remontowy tak w kwocie 2,5 zł jak i 6 zł za 1m2 zostały uchylone wyrokami sądów.

Mimo faktu uchylenia większości dotychczasowych uchwał wspólnoty ustalających odmienny niż ustawowy okres rozliczeniowy pozwana Wspólnota przyjęła po raz kolejny błędne okres rozliczeniowy w tej kwestii, czym naruszyła przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Stawka remontowa winna być określona za okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

Wspólnota powinna uregulować na nowo kwestie objęte zaskarżonymi uchwałami przyjmując za okres rozliczeniowy cały dany rok kalendarzowy, zwłaszcza że prawomocnymi wyrokami sądów zostały uchylone poprzednie uchwały w tej materii a zatem pozwana Wspólnota nie ma uregulowanych kwestii zatwierdzenia sprawozdania zarządu , sprawozdania finansowego czy ustalenia stawki wpłat na fundusz remontowy za cały rok 2011.

We wszystkich przypadkach podjętych uchwał okresem rozliczeniowym winien być okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku, nie zaś inny okres sprzeczny z art. 29 ust. 1a ustawy o własności lokali

Za tym, że wszelkie rozliczenia wspólnoty mieszkaniowej powinny być dokonywane za rok kalendarzowy przemawia również brzmienie innych przepisów o własności lokali. Przepis art. 30 ust. 1 ustawy stanowi, że zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością powierzono, jest obowiązany m. in. Składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności oraz zwoływać zebranie ogółu właścicieli , co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym

kwartale każdego roku. Zgodnie zaś z przepisem art. 30 ust. 2 ustawy przedmiotem zebrania, o którym mowa w ust. 1., powinny być w szczególności uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu, ocena pracy zarządu i zarządcy, sprawowanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Zgodnie z przepisem art. 22 ust. 3 pkt. 2 ustawy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu sprawami wspólnoty, a tym samym wymagających podjęcia uchwały, zalicza się przyjęcie rocznego planu gospodarczego.

W komentarzu do przepisu art. 29 ustawy autorstwa Ewy Bończak-Kucharczyk/ program komputerowy LEX część 7.4. i 7.7.1. Oficyna 2010/ autorka wyraziła pogląd, że pozaksiegowa ewidencja przychodów i kosztów / o której stanowi przepis art. 29 ust. 1 ustawy powinna stanowić podstawę do sporządzania rocznych sprawozdań finansowych, wymaganych w myśl art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy/.../. O tym, że mają to być sprawozdania roczne, i to opracowywane za rok kalendarzowy (a nie np. od marca do marca itp.) przesądził art. 29 ust. 1 a ustawy, zgodnie z którym okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy.

O tym, że wspólnota nie może czynić odstępstw od dyspozycji przepisu art. 29 ust. 1 a ustawy przesądza charakter tego przepisu jako przepisu bezwzględnie obowiązującego, a nie przepisu względnie obowiązującego.

O tym, że przepis art. 29 ust. 1 a ustawy o własności lokali jest przepisem bezwzględnie obowiązującym przesądza zarówno jego brzmienie jak i miejsce w systemie prawa i zasady wykładni systemowej i logicznej.

Oceniając charakter prawny przepisu art. 29 ust. 1 a ustawy należy powiązać go z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Przepis art. 3 tej ustawy, definiuje pojęcie roku obrotowego jako roku kalendarzowego lub innego okresu trwającego 12 kolejnych pełnych miesięcy kalendarzowych, stosowanego również do celów podatkowych. Przepis ten stanowi także, że rok obrotowy lub jego zmiany określa statut lub umowa, na podstawie, której utworzono jednostkę W przypadku zmiany roku obrotowego pierwszy po zmianie rok obrotowy powinien być dłuższy niż 12 kolejnych miesięcy. (art.3 pkt 9). Przepis art. 3 pkt 9 ustawy o rachunkowości dopuszcza odstępstwo od zasady, że rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy lub inny okres trwający 12 kolejnych pełnych miesięcy. O odstępstwie tym decydują postanowienia statutu lub umowy, na podstawie, której utworzono jednostkę stosującą przepisy ustawy o rachunkowości. Przepis art. 3 pkt. 9 tej ustawy jest jednak wcześniejszy niż przepis art. 29 ust. 1 a ustawy o własności lokali.

Zgodnie z regułą wykładni systemowej *lex posterior derogat legi priori*. Tak więc przepis art. 29 ust. 1 uchylił stosowanie do wspólnot mieszkaniowych, jako podmiotów, o których mowa w przepisie art. 2 ust. 1 pkt. 5 ustawy o rachunkowości, przepisu art. 3 pkt. 9 tej ustawy. Stało się to z dniem wejścia w życie tego przepisu to jest z dniem 19 maja 2000 r., a więc od tego dnia jedynym okresem rozliczeniowym wspólnoty jest rok kalendarzowy.

Z powodu stwierdzenia niezgodności zaskarżonych uchwał z przepisem art. 29 ust. 1 a ustawy o własności lokali sąd nie badał, czy uchwały te naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub też w inny sposób naruszają interes powódki. Już samo, bowiem stwierdzenie niezgodności uchwały z przepisami prawa skutkuje jej uchyleniem

W przypadku dwóch pozostałych zaskarżonych uchwał nr(...)o przyjęciu planu gospodarczego oraz uchwały(...)o przyjęciu planu remontów Sąd nie dopatrył się ich niezgodności z przepisami prawa, w szczególności przepisami ustawy o własności lokali, jak również strona powodowa nie udowodniła iż te uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają jej interes - wobec obowiązku udowodnienia takiego faktu zgodnie z art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 6 k.c. Mimo podnoszonych przez powódkę wątpliwości co do wysokości wskazanych w obu tych uchwałach kwot, w szczególności wymienionych w załączniku do planu gospodarczego na 2012rok (k. 90 akt) to uznać należy, że są to tylko hipotetyczne założenia, propozycje w zakresie wydatków na eksploatację i remonty w danym roku. Wobec uchylenia wcześniejszych uchwał w tym zakresie z powodu sprzecznego z prawem okresu rozliczeniowego przyjmowanego przez Wspólnotę oraz uchylenia w niniejszym procesie sprawozdania finansowego za okres od 01.08.2011r. do 31.12.2011r. – należy uznać, że pozwana Wspólnota nie dysponuje takim prawomocnie przyjętym planem wydatków na eksploatację i remonty ani też zatwierdzonym

prawomocnie rozliczeniem z poniesionych wydatków. Taki stan rzeczy, w ocenie sądu, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i skutkuje powstrzymaniem się powódki i jej męża jako współwłaścicieli 4 lokali od uiszczania jakichkolwiek wpłat na rzecz Wspólnoty. Ta sytuacja powinna ulec zmianie przez umożliwienie pozwanej przyjęcia planu gospodarczego w zakresie eksploatacji i remontów w zgodnym z przepisami prawa okresie rozliczeniowym (tak w przypadku uchwał nr(...)) a następnie złożenia sprawozdania finansowego w zakresie wydatków, które będzie mogło być zatwierdzone przez właścicieli. W konsekwencji możliwe będzie również obciążenie poszczególnych właścicieli kosztami zarządu nieruchomością wspólną lub rzeczywistymi wydatkami na remonty przeprowadzonymi w sposób celowy i w interesie wszystkich właścicieli. Podniesione przez powódkę zarzuty co do wysokości zaliczki na koszty zarządu lub obsługę prawną zostały wyjaśnione przez przedstawiciela pozwanej – są to koszty generowane przez procesy wytaczane przez powódkę a zatem uzasadnione dla Wspólnoty. Inne argumenty przytoczone przez powódkę w trakcie jej przesłuchania w charakterze strony nie zostały poparte innymi obiektywnymi dowodami, są to w ocenie sądu subiektywne odczucia powódki niezadowolonej z działań dotychczasowych członków zarządu Wspólnoty.

Wskazać należy, że zawnioskowany przez powódkę świadek A. D. (k. 181- 183 nagranie 00:07:03 do 00:47:53) uznała za adekwatną do potrzeb Wspólnoty stawkę na fundusz remontowy w wysokości 6 zł za 1m², ponieważ potrzebne są pieniądze na remonty starego budynku a część pieniędzy została sprzeniewierzona na urządzenia ogrodu. Świadek przyznała, że brakuje pieniędzy bo właściciele zalegają z opłatami, w tym ona sama. W ocenie zeznania świadka nie dotyczą uchwał podjętych na zebraniu w marcu 2012r., gdyż świadek nie była na zebraniu i nie знаła treści podjętych uchwał z uwagi na zły stan zdrowia po śmierci jej męża.

Mając na uwadze powyższe względy Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie, o czym orzekł w punkcie II wyroku.

Sąd rozstrzygnął o kosztach postępowania, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na mocy art. 98 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c. Powódka wygrała spór w 60 %.

W punkcie III wyroku Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych wygranej części postępowania (3x200zł = 600zł)

Ponieważ powództwo zostało uwzględnione praktycznie w połowie - Sąd zniósł między stronami koszty zastępstwa procesowego, o czym orzekł w pkt IV wyroku.