

Sygn. I C 220/13

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Kopania
Protokolant:	sekr. sądowy Anna Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2015 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. T.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L.**

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 360,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 220/13

## UZASADNIENIE

Powód, W. T., wniósł przeciwko pozwanej, Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w L. pozew z żądaniem uchylenia uchwały nr (...) z dnia 2 kwietnia 2013r., mocą której właściciele lokali przyjęli sprawozdanie z działalności zarządu wspólnoty za 2012 rok i udzielili zarządowi wspólnoty w osobach: S. M., I. S. (1) i S. W., absolutorium za 2012 rok.

Na uzasadnienie podał, że uchwała powyższa jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powoda. Akceptuje bowiem nieprawidłowe działania zarządu za 2012r., który:

- nieprawidłowo wykonywał swe obowiązki w zakresie przeprowadzenia na wspólnocie remontu elewacji z termomodernizacją wraz z remontem loggi;
- nie wypełnił obowiązku wynikającego z art. 31 pkt b ustawy o własności lokali poprzez niezwołanie zebrania wspólnoty na wniosek powoda i innych właścicieli lokali;
- nie dopełnił obowiązku wynikającego z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali, gdyż wprowadził w błąd uczestników zebrania co do tego, że sprawozdanie finansowe za 2011r. zostało przedstawione;

- pozbawił powoda prawa do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną poprzez podjęcie w dniu 27 listopada 2012r. decyzji o zwołaniu spotkania członków wspólnoty na dzień 6 listopada 2012r.;
- świadomie uniemożliwił powodowi wykonywanie prawa kontroli działalności zarządu, a co za tym idzie naraził wspólnotę na szkodę finansową z tytułu poniesienia kosztów procesu w sprawie (...) w kwocie 322 zł.;
- nie wykonał w 2010r. treści uchwały nr (...) co do przeniesienia na A. B. prawa własności części poddasza wspólnoty, zaadoptowanej na część mieszkania w listopadzie 2008r. i w związku z tym nie dokonał działań zmierzających do ustalenia na nowo udziałów właścicieli w częściach wspólnych nieruchomości;
- przekroczył kompetencje poprzez naruszenie art. 12 ust. 2 i art. 15 ustawy o własności lokali, gdyż nie doprowadził do ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności A. B. oraz pobierał od A. B. bezprawne opłaty, tymczasem A. B. powinien opłaty według stawek czynszu dzierżawnego lub najmu ustalone uchwałą wspólnoty;
- przekroczył założenia planu finansowo – gospodarczego wspólnoty na 2012rok przyjętego uchwałą nr (...) i nie odniósł się do tego faktu w treści sprawozdania zarządu wspólnoty w 2012r.;
- niezgodnie z par 46 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych nie zapewnił nadzoru nad naprawą nieszczelności instalacji gazowej przy gazomierzu głównym budynku wspólnoty i zezwolił, by naprawy dokonał S. M.;
- nie respektował obowiązku wynikającego z art. 30 ust.1 pkt 1 ustawy o własności lokali co do dokonywania rozliczeń przez rachunek bankowy, a co potwierdza zapis w ostatnim wersie sprawozdania finansowego wspólnoty za 2012r. – „środki w kasie 68,14 zł.”;
- podpisał w dniu 8 lutego 2012r. umowę z Bankiem (...) w Ł. na prowadzenie rachunku rozliczeniowego, w wyniku czego, wbrew dyspozycji art. 14 ustawy o własności lokali, prowizja pobierana przez ten bank od wpłat gotówkowych wnoszonych w tym banku na konto wspólnoty przez właścicieli lokali z tytułu pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną stanowi bezprawny koszt wspólnoty, czyli również powoda, który, jak większość na wspólnocie, dokonuje wpłat przez Internet i z tego tytułu nie ponosi żadnych kosztów;
- przedstawił na zebraniu wspólnoty w dniu 26 marca 2012r. właścicielom lokali do podpisu projektu uchwały nr (...) w sprawie zaciągnięcia w banku kredytu do wysokości 230.000 zł, który w pkt 5 pkt 1 poświadcza nieprawdę co do tego, że wspólnota posiada w Banku (...)w Ł. rachunek funduszu remontowego;
- przeprowadził remont czterech wiatrołapów jako samowolę budowlaną;
- został ukarany mandatem przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowanego za wykonanie w trybie samowoli budowanej konstrukcji zadaszeń na czterech wiatrołapach z jednospadowych na dwuspadowe;
- nie zawarł w sprawozdaniu z działalności za 2012r. informacji o pożarze dokumentacji technicznej wspólnoty;
- nie nadzorował administratora w 2011r. i w 2012r.;
- nie przestrzegał zasad jawności działania zarządu, gdyż na zebraniu w dniu 22 marca 2013r. przed głosowaniem nad podjęciem zaskarżonej uchwały, odmówił udzielenia szczegółowych wyjaśnień co do przeprowadzonego remontu na budynku wspólnoty za kwotę blisko 250.000 zł.

Tymczasem przyjęcie sprawozdania z działalności zarządu wspólnoty za 2012 rok oraz udzielenie absolutorium zarządowi wspólnoty przez ogół właścicieli lokali, świadczyć by mogło o tym, że zarząd działa bez zastrzeżeń. Jednakże wskazane przez powoda zarzuty wobec zarządu sprzeciwiają się powyższemu wnioskowi. Dlatego też uchwała nr (...), mocą której pozwana wspólnota przyjęła sprawozdanie zarządu za 2012 rok oraz udzieliła absolutorium zarządowi za 2012 rok, winna zostać uchylona.

Pozwana, Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w L. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Wskazała, że powód w istocie nie skarży uchwały nr (...), lecz kwestionuje, opisane szczegółowo w uzasadnieniu pozwu, działania zarządu pozwanej wspólnoty. Tym samym zmierza do tego, by w sprawie uchylenie uchwały wspólnoty dokonać oceny działalności zarządu za 2012 rok, co jest, zdaniem pozwanej, w tym procesie, niedopuszczalne. Podniosła, że powód multiplikuje zarzuty, które stawia zarządowi w sprawie o ustanowienia zarządu przymusowego, zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym w Lęborku pod sygn. (...). Wskazała, że zarówno sprawozdanie z działalności zarządu, jak i fakt udzielenia absolutorium członkom zarządu pozwanej wspólnoty, nie nakłada na tę wspólnotę, ani na jej poszczególnych członków, żadnych obowiązków. Udzielenie absolutorium, to jedynie wyrażenie pozytywnej opinii większości właścicieli lokali tworzących wspólnotę w przedmiocie działań zarządu w okresie sprawozdawczym. Działania zarządu zaakceptowało 78 % głosujących. Zatem większość właścicieli lokali wyraziła aprobatę dla zarządu. Pozwana wskazała nadto, że powód posiada instrumenty prawne, by doprowadzić do odwołania zarządu. Może bowiem wraz większością właścicieli lokali inicjować odwołanie zarządu w każdym czasie, uprawniony jest też do złożenia wniosku o ustanowienie zarządu przymusowego, co z resztą powód uczynił w sprawie, która jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Lęborku pod sygn. (...). Uchylenie uchwały o udzieleniu absolutorium tylko dlatego, że mniejszość nie akceptuje działań zarządu, nie znajduje oparcia w istocie postępowania o uchylenie uchwały, opartego na treści art. 25 ustawy o własności lokali. W konsekwencji powyższego, pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

#### Sąd ustalił:

W budynku przy ul. (...) w L. znajduje się 38 lokali. Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) (**bezsporne**).

W 2012r. zarząd pozwanej wspólnoty był trzyosobowy. Od lutego 2012r. do grudnia 2012r. w jego skład wchodził: I. S. (1), S. M. i S. W. (**bezsporne**).

Zadania wspólnoty na 2012 rok zostały ustalone przez pozwaną wspólnotę uchwałą nr (...), mocą której pozwana zatwierdziła plan finansowo – gospodarczy wspólnoty na 2012 rok, przedstawiony jako załącznik nr 1 do tej uchwały. Wszyscy właściciele lokali głosowali za uchwałą, za wyjątkiem powoda – W. T., który głosował przeciw.

**Dowód:** uchwała nr (...), k. 40 – 41, roczny plan przychodów i kosztów, k. 42 - 43.

W 2012r. najpoważniejszym przedsięwzięciem pozwanej wspólnoty było przeprowadzenie remontu budynku przy ul. (...), który polegał na dociepleniu przedniej i tylnej ściany budynku oraz na wymianie posadzek na balkonach i wymianie izolacji. Prace te stanowiły kontynuację remontu, który rozpoczął się już w 2007-2008.

Pierwszy etap remontu przeprowadzony w latach 2007 - 2008. Obejmował wówczas remont dachu. Następny etap, przeprowadzony w 2011r., dotyczył ocieplenia szczytów budynku. Zaś na 2012r. zaplanowane było przeprowadzenie trzeciego etapu remontu, który miał polegać właśnie na dociepleniu przedniej i tylnej ściany budynku oraz na wymianie posadzek balkonów i wymianie instalacji.

Pozwana w dniu 6 kwietnia 2011r. zawarła ze Z. K. umowę na wykonanie prac polegających na remoncie elewacji z termoizolacją, wymiany posadzek wraz z izolacją na płytach balonowych oraz termomodernizacji ścian fundamentowych. Strony ustaliły, że prace będą wykonane do dnia 15 października 2011r., a wynagrodzenie należne wykonawcy to kwota 280.800 zł.

Dnia 22 sierpnia 2011r. pozwana wspólnota zawarła ze Z. K. aneks nr (...) do powyższej umowy, w której wskazano, że w pierwszym etapie zostaną wykonane prace związane z ociepleniem szczytów z ociepleniem fundamentów i wykonaniem podbitki oraz remont wiatrolapów.

W 2011r. ocieplono szczyty.

Dnia 23 kwietnia 2012r. pozwana wspólnota zawarła ze Z. K. aneks nr (...) do umowy z dnia 6 kwietnia 2011r., w którym wskazano m.in., że termin wykonania prac strony ustalają na dzień 30 sierpnia 2012r., a ustalone wynagrodzenie określają na kwotę 245.600 zł.

Dnia 24 sierpnia 2012r. pozwana wspólnota zawarła ze Z. K. aneks nr (...) do umowy z 2011r., mocą którego zmieniono termin wykonania prac na dzień 30 września 2012r.

Dnia 30 sierpnia 2012r. pozwana wspólnota zawarła ze Z. K. aneks nr (...), mocą którego dodano zakres zleconych prac w postaci wykonania wykopów, ocieplenia ścian poddasza od strony zewnętrznej, wykonania podbitki dachu części mansardowej od strony balkonów – loggi, wykonanie przepierzeń balkonów na czwartym piętrze i ułożenie dwóch przewodów odgromowych na ścianach budynku w celu przywrócenia stanu pierwotnego. Wskazano, że koszt prac dodatkowych zostanie określonych kosztorysem powykonawczym.

**Dowód:** kosztorys ofertowy, k. 149-159, umowa z dnia 6 kwietnia 2011r., k. 160 – 161, aneks nr (...), k. 162–162v, aneks nr (...)/k. 163, aneks nr (...), k. 164, aneks nr (...), k. 165, zdjęcia, k. 173-175, zdjęcia, k. 208, zeznania świadka Z. Ł., 03:03:31 protokół rozprawy z dnia 29 maja 2014r., k. 247, przesłuchanie pozwanej, 00:27:33, , 00:28:45, 00:29:55, 00:31:54, 00:33:10, , 00:35:04, 00:39:24, 00:42:38, 00:43:18, 00:45:54, 00:50:36 protokół rozprawy z dnia 27 lutego 2015r., k. 339 – 339v.

Decyzję o remoncie pozwana wspólnota podjęła uchwałą z dnia 4 lutego 2011r. nr (...). Postanowiono wówczas, że wspólnota przeprowadzi remont budynku wraz z remontem balkonów, polegającym w odniesieniu do balkonów na wymianie blacharki, wylaniu posadzek i wymianie kafelek.

Dnia 24 marca 2011r. pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr (...) o zaciągnięciu przez pozwaną kredytu w Banku (...) Oddział w G. do kwoty 230.000 zł. celem sfinansowania robót remontowych. Uchwała ta została uchylona przez Sąd Okręgowy w Słupsku wyrokiem z dnia 8 grudnia 2011r. w sprawie IC (...). Zaskarżenie powyższej uchwały spowodowało, że prace montowe wykonane w 2011r. zostały sfinansowane ze środków własnych wspólnoty, tj. z funduszu remontowego.

**Dowód:** przesłuchanie pozwanej, 00:36:40, 00:48:24 protokół rozprawy z dnia 27 lutego 2015r., k. 339v, 01:20:56 protokół rozprawy z dnia 27 lutego 2015r., k. 349v.

Częściowo na zebraniu wspólnoty z dnia 26 marca 2012r., a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie dalszego wykonywania remontu części elewacji budynku z dociepleniem ściany przedniej i tylnej budynku oraz remontu balkonów w zakresie elementów konstrukcyjnych budynku. Podjęła też uchwałę nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu na sfinansowanie tych robót do wysokości 230.000 zł. i upoważniła zarząd do zaciągnięcia tego kredytu.

W dniu 5 czerwca 2012r. pozwana zawarła z Bankiem (...) w Ł. umowę o kredyt na kwotę 220.000 zł.

Zaplanowane na 2012r. rok prace wykonano w okresie od czerwca 2012r. do października 2012r., za wyjątkiem prac remontowych na 7 balkonach. Pracom tym sprzeciwili się właściciele lokali, do których balkony te należą.

Ostateczne wynagrodzenie dla wykonawcy robót zwiększył się do kwoty 262.636,41. Związane to było ze zleceniem prac dodatkowych oraz wzrostem cen z 2012r. w stosunku do 2011r.

(częściowo **bezsporne, a nadto dowód:** sprawozdanie finansowe za 2012rok, k. 47-49, przesłuchanie pozwanej, 01:15:30, protokół rozprawy z dnia 27 lutego 2015r., k. 340).

Uchwały nr (...) oraz (...) zostały uchylone przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 20 grudnia 2013r. w sprawie (...). Co do uchwały nr (...) sąd wskazał, że wspólnota, podejmując uchwałę o remoncie balkonów, czy loggi, musi dokładnie określić w niej, jakie elementy podlegają remontowi na wspólny koszt. Brak takiego określenia sprzeczny jest z zasadami prawidłowego zarządzania wspólną nieruchomością i narusza interesy właścicieli, którzy

nie są zainteresowani udziałem w kosztach remontu elementów balkonów nie wchodzących w skład części wspólnych nieruchomości. Z tych powodów została uchylona również uchwała nr (...), albowiem dotyczyła one zaciągnięcia kredytu na remont, którego zakres nie został w sposób dokładny określony.

**(bezsporne,** nadto wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 20 grudnia 2013r. wraz z uzasadnieniem).

Pismem z dnia 15 maja 2012r. Z. Ł., R. T. (1), J. Ł. (1) i W. T. złożyli do pozwanej wspólnoty wniosek o zwołanie zebrania właścicieli lokali. Celem zebrania miało być podjęcie uchwały o odstąpieniu przez właścicieli lokali od umowy zawartej w dniu 6 kwietnia 2011r. przez zarząd wspólnoty ze Z. K. dotyczącej wykonania remontu budynku wspólnoty w zakresie robót wskazanych w uchwale nr (...) z uwagi na to, że umowa ta została podpisana przez zarząd wspólnoty bezpodstawnie i nie zabezpieczyła właściwie interesów wspólnoty, a także celem wszczęcia ponownej procedury pozyskiwania i wyboru ofert na wykonanie robót wskazanych w uchwale nr (...).

J. Ł. (2) oraz M. Ł. - współwłaściciele lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...) udzielili pełnomocnictwa swemu ojcu do działania w ich imieniu we wszystkich sprawach w pozwanej wspólnocie.

W odpowiedzi na powyższe, pozwana wspólnota, pismem z dnia 20 czerwca 2012r. odpowiedziała, że wniosku o zwołanie zebrania nie podpisali wszyscy współwłaściciele lokalu nr (...), dlatego wniosek nie spełnia wymogów formalnych i zebranie nie może zostać zwołane. Zebranie nie zostało zwołane.

**Dowód:** pismo właścicieli lokali z dnia 15 maja 2012r., k. 13, projekt uchwały, k. 14, projekt zawiadomienia o zebraniu wspólnoty, k. 15, pełnomocnictwo J. Ł. (2), k. 16 i M. Ł., k. 17, pismo pozwanej z dnia 10 czerwca 2012r., k. 18, przesłuchanie pozwanej, 01:09:18 protokół rozprawy z dnia 27 lutego 2015r., k. 340.

Dnia 16 lipca 2012r. powód złożył do Sądu Rejonowego w Łęborku pozew o nakazanie pozwanej wspólnocie, by udostępniła powodowi dokumenty wspólnoty (sygn. akt (...)).

W sprawie tej, w dniu 27 marca 2013r., została zawarta ugoda, mocą której strony ustaliły, że cała dokumentacja dotycząca pozwanej wspólnoty znajduje się w siedzibie administratora tej wspólnoty oraz, że pozwana wspólnota udostępni dokumentację powodowi, W. T. w całości od dnia 15 kwietnia 2013r. do dnia 19 kwietnia 2013r. w godzinach od 10.00 do 15.00 w ten sposób, że będzie on miał nieskrępowaną możliwość przeglądania, wykonywania zdjęć, skanowania i robienia odpisów wybranych dokumentów, przy zachowaniu wymogów obowiązującego prawa w zakresie ochrony danych osobowych. W ugodzie wskazano też, że pozwana wspólnie z administratorem budynku od dnia 10 maja 2012r. do dnia zawarcia ugody nie udostępniała powodowi dokumentacji dotyczącej wspólnoty w zakresie żądanym przez powoda, uniemożliwiając mu kontrolę zarządu na zasadach przez niego postulowanych.

**Dowód:** wypis protokołu rozprawy z dnia 27 marca 2013r., k. 19.

W dniu 5 marca 2012r. zostały w budynku przy ul. (...) w L. przeprowadzone czynności kontrolno – rozpoznawcze z zakresu przestrzegania przepisów przeciwpożarowych. Stwierdzono wówczas nieprawidłowości, które zostały opisane w protokole ustaleń z czynności kontrolno – rozpoznawczych. Dnia 5 kwietnia 2012r. Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej w L. nakazał pozwanej wspólnocie usunąć materiały palne w postaci opony rowerowej i monitora komputerowego znajdujących się w piwnicy oraz usunięcie parasola i szmat znajdujących się na drodze komunikacyjnej. Nakazał też zainstalować przeciwpożarowe wyłączniki do prądu przy wejściach głównych, przeprowadzić okresowe badania przewodów kominowych i usunąć usterki w instalacji elektrycznej poprzez wykonanie m.in. uziemienia rozdzielni piętrowych, uporządkowanie lub umocowanie styku ochronnego, uporządkowanie i umocowanie wiszących kabli, wymiany wypalonych gniazdka.

**Dowód:** decyzja Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w L. z dnia 5 kwietnia 2012r., k.145-146.

W dniu 7 marca 2012r. przeprowadzono w budynku pozwanej wspólnoty okresową kontrolę przewodów kominowych. W wyniku kontroli stwierdzono, że brak jest wentylacji prawidłowej na klatkach schodowych, gdyż wentylacja winna być wyprowadzona ponad dach. Nakazano, by w klatkach wykonano wentylację nawiewną.

**Dowód:** protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 7 marca 2012r., k. 147.

W dniu 10 kwietnia 2012r. dokonano przeglądu pięcioletniego instalacji elektrycznej w budynku wspólnoty i usunięto usterki uzziemienia konstrukcji oraz drzwi rozdzielni piętrowych, uporządkowano i umocowano kable w rozdzielniach piętrowych, przyklejono naklejki ostrzegawcze na drzwiach rozdzielni piętrowych i zamontowano gniazdka wtykowe 230 V w rozdzielni piętrowej,

**Dowód:** notatka z dnia 10 kwietnia 2012r. k. 148.

W dniu 22 marca 2013r. odbyło się zebranie członków pozwanej wspólnoty. Po wyborze Przewodniczącego w osobie S. W. i sekretarza w osobie I. S. (1), doszło do głosowania nad porządkiem obrad.

Następnie, Przewodniczący Zebrania udzielił głosu pełnomocnikowi administratora, M. S., która omówiła sposób prowadzenia ewidencji finansowej wspólnoty za 2012r. Przedstawiła sprawozdanie finansowe za 2012r. W tym czasie powód zadawał pytania dotyczące m.in. remontu budynku z 2012r., w tym kosztów z tym związanych, odbioru prac remontowych, zasad finansowania balustrad, przepierzeń balkonów, ustalenia, kto wyraził zgodę na powyższy zakres remontu, systemu, w jakim zostało wykonane ocieplenie budynku, a także zasad wynajmowania piwnic, kosztów prowizji osoby sprzątającej klatkę schodową, kosztu remontu budynku w 2012r., kto dokonał odbioru robót budowlanych.

Administrator w części udzielał odpowiedzi na pytania powoda. W trakcie zebrania zaproponowano udzielenie powodowi odpowiedzi na piśmie z uwagi na szczegółowość pytań i ich dużą liczbę.

**Dowód:** sprawozdanie z działalności zarządu wspólnoty za 2012r., k. 60-61, lista obecności na zebraniu w dniu 22 marca 2013r., k. 62- 63, protokół z zebrania ogółu właścicieli lokali z dnia 22 marca 2013r., k. 64 – 68, uchwała (...), k. 74 – 75, zeznania świadka M. B., 00:21:18, 00:26:49, 00:31:11 protokół rozprawy z dnia 29 maja 2014r., k. 243v – 244, zeznania świadka Z. Ł., 02:40:21, 02:58:41, 03:01:28 protokół rozprawy z dnia 29 maja 2014r., k. 247, zeznania świadka I. S. (1), 05:21:22, 05:28:03, 05:38:43 protokół rozprawy z dnia 29 maja 2014r., k. 251 – 251v, przesłuchanie pozwanej, 00:22:59, 00:50:35, 00:55:39 protokół rozprawy z dnia 26 lutego 2015r., k. 339 – 339v.

Na zebraniu zostało przedstawione również sprawozdanie z działalności zarządu wspólnoty za 2012 rok. Sprawozdanie zostało podpisane przez dwóch członków zarządu, tj. I. S. (1) i S. M.. Zostało odczytane przez I. S. (1). Po odczytaniu sprawozdania z działalności zarządu powód również zadawał pytania. Jedynie w części uzyskał odpowiedzi od zarządu. Właściciele lokali podtrzymali propozycję udzielenia powodowi odpowiedzi na piśmie.

W sprawozdaniu z działalności zarządu nie podano informacji o aneksach zawartych ze Z. K..

**Dowód:** protokół z zebrania ogółu właścicieli lokali z dnia 22 marca 2013r., k. 64 – 68, pismo właścicieli pozwanej wspólnoty, k. 69, zeznania świadka M. B., 00:21:18, 00:26:49, 00:31:11 protokół rozprawy z dnia 29 maja 2014r., k. 243v – 244, zeznania świadka Z. Ł., 03:01:28, 03:22:08, 03:23:20, 03:24:32, 03:27:25 protokół rozprawy z dnia 29 maja 2014r., k. 24v- 248, przesłuchanie pozwanej, 00:56:46, 00:59:00 protokół rozprawy z dnia 27 lutego 2015r., k. 339v – 340.

Obecni na zebraniu wspólnoty właściciele lokali nie wspierali powoda w zadawaniu pytań. Nie wykazali zainteresowania w uzyskaniu odpowiedzi na kwestie poruszane przez powoda. Jedynie Z. Ł. popierał wystąpienia powoda. W większości pozostali właściciele byli wręcz zirytowani pytaniami powoda. Niecierpliwili się, gdy ten zadawał pytania. Niektórzy opuszczali z tego powodu zebranie. Uważali, że poruszane przez powoda kwestie są błahe, zbyt szczegółowe.

To właśnie jeden z właścicieli zaproponował, by powodowi udzielić odpowiedzi na piśmie po zebraniu, po dokonaniu wglądu w dokumentację wspólnoty. Powód nie był zadowolony z tej propozycji. Próbował dalej zadawać pytania dotyczące sprawozdania finansowego. Właściciele przegłosowali, że powodowi zostanie udzielona odpowiedź na piśmie (19 głosów „za” i 2 głosy „przeciw”). Przewodniczący zebrania odebrał głos powodowi.

Na zebraniu zostało odczytanie pismo sporządzone przez jednego z właścicieli lokali, w którym wskazano, że właściciele wyrażają pełne zaufanie do członków zarządu pozwanej wspólnoty.

**Dowód:** sprawozdanie z działalności zarządu wspólnoty za 2012r., k. 60-61, lista obecności na zebraniu w dniu 22 marca 2013r., k. 62- 63, protokół z zebrania ogółu właścicieli lokali z dnia 22 marca 2013r., k. 64 – 68, uchwała (...), k. 74 – 75, zeznania świadka M. B., 00:37:46 protokół rozprawy z dnia 29 maja 2014r., k. 244, zeznania świadka Z. Ł., 02:40:21, 03:01:28, 03:15:02 protokół rozprawy z dnia 29 maja 2014r., k. 247 – 247v.

Szczegółowość pytań powoda i podnoszone przez niego wątpliwości, nie przekonały pozostałych właścicieli, by nie udzielić absolutorium zarządowi. Uznali zarzuty powoda za mało znaczące. Członkowie wspólnoty mieli bowiem w 2012r. stały kontakt z członkami zarządu, przyglądali się remontowi na bieżąco, zadawali pytania członkom zarządu w szczególności co do prac remontowych, zaś członkowie zarządu bezpośrednio udzielali im odpowiedzi. Nadto sprawozdanie z działalności zarządu oraz sprawozdanie finansowe były dostępne przed zebraniem. Zatem można było ewentualne wątpliwości rozwiązać również przed zebraniem, kierując do zarządu pytania.

Właścicielom lokali towarzyszyło poczucie zadowolenia z pracy zarządu za 2012r.

**Dowód:** zeznania świadka M. P. 04:08:39, 04:17:57 protokół rozprawy z dnia 29 maja 2014r., k. 249, zeznania świadka I. S. (2), 05:22:00 protokół rozprawy z dnia 29 maja 2014r., k. 251, zeznania świadka W. G. 00:23:44, 00:52:06, 00:55:03 protokół rozprawy z dnia 26 czerwca 2014r., k. 278v, k. 280, przesłuchanie pozwanej 01:23:45 protokół rozprawy z dnia 27 lutego 2015r., k. 340v.

Po dyskusji opisanej wyżej, przystąpiono po głosowaniu nad uchwałami, w tym w zakresie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2012 rok oraz w zakresie przyjęcia sprawozdania z działalności zarządu za 2012 rok i udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za 2012 rok.

Pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr (...) o tym, że właściciele lokali przyjmują sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej za okres od 1 stycznia 2012r. do 31 grudnia 2012r., stanowiące załącznik do uchwały. Za uchwałą głosowało 76,33 %, 8,84% - było „przeciw” i 10,26% było „głosów wstrzymujących”. Uchwała została podjęta częściowo na zebraniu wspólnoty w dniu 22 marca 2013r., a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów do dnia 2 kwietnia 2013r.

Przeciw uchwale głosował W. T., Z. Ł., R. T. (2).

**Dowód:** uchwała nr (...), k. 44 – 46, sprawozdanie finansowe za 2012r., k. 47-49, roczne rozliczenie podatki dochodowego za 2012r., k. 50, historia obrotów konta za 2012r., k. 52, potwierdzenie salda na dzień 31 grudnia 2012r., k. 53 – 57, saldo lokatorów, k. 58 – 59, zeznanie świadka, M. P., 03:58:25 protokół rozprawy z dnia 29 maja 2014r., k. 249.

Pozwana wspólnota podjęła także uchwałę nr (...) w sprawie udzielenia zarządowi wspólnoty absolutorium z działalności zarządu wspólnoty za 2012 rok w osobach: I. S. (1), S. M., S. W.. Została ona podjęta częściowo na zebraniu w dniu 22 marca 2013r. oraz w części w drodze indywidualnego zbierania głosów. 78,65 % głosowało „za”, 6,18 % „przeciw” zaś 10,70 % „wstrzymało się”.

Przeciw uchwale głosował W. T. i Z. Ł..

**Dowód:** pismo pozwanej z dnia 14 maja 2013r., k. 12, uchwała (...), k. 70 – 72.

Na zebraniu wspólnoty w dniu 22 marca 2013r. I. S. (1) złożyła rezygnację z funkcji członka zarządu. Rezygnacja ta została przyjęta przez członków wspólnoty. Na członka zarządu został wówczas powołany W. G. uchwałą nr (...). Przeciw tej uchwale głosował W. T..

**Dowód:** protokół z zebrania ogółu właścicieli lokali z dnia 22 marca 2013r., k. 64 – 68.

Pismem z dnia 25 sierpnia 2013r. do zarządu pozwanej wspólnoty wpłynęło pismo podpisane przez W. T., E. T., J. Ł. (1), Z. Ł., R. - T. oraz R. T. (2), z którego treści wynika, że prowadzący zebranie wspólnoty w dniu 22 marca 2013r., S. W., odebrał głos W. T., gdy ten chciał odczytać pisemne stanowisko w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium. Do pisma złożono załącznik zawierający zastrzeżenia do pracy zarządu z wnioskiem, by pismo to stanowiło załącznik do protokołu z zebrania wspólnoty.

Składający powyższe pismo wskazali, że oczekują, iż pozwana odniesie się do zarzutów podniesionych w załączniku do tego pisma. Nie otrzymali odpowiedzi.

**Dowód:** pismo z dnia 25 marca 2013r., k. 23 – 24-25.

#### Sąd zważył:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

sąd ustalił stan faktyczny na dokumentach przedłożonych przez obie strony. Ich autentyczności nie była wzajemnie kwestionowana.

Sąd dał wiarę również świadkowi, Z. Ł., który w sposób spontaniczny zrelacjonował przebieg zebrania rocznego z dnia 22 marca 2013r.

Za wiarygodne sąd uznał też zeznania pozostałych świadków, tj. I. S. (1), M. B., W. G. i M. P.. Ich zeznania były wzajemne, logiczne i konsekwentne.

Wprawdzie powód starał się zdyskredytować treść zeznań świadka, M. P., twierdząc, że ma on interes w popieraniu zarządu, bo płaci 5 zł. za korzystanie z komórki. To jednak stwierdzić należy, że zeznania tego świadka pokrywały się z zeznaniami pozostałych świadków słuchanych w niniejszej sprawie. Powód zaś był uprawniony zawnioskować świadków, poza Z. Ł., którzy poparliby jego twierdzenia i zarzuty wobec zarządu za 2012rok, a w dalszej kolejności wykazałyby, że udzielenie absolutorium i zatwierdzenia sprawozdania jest sprzeczne z prawem, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólna, bądź, że narusza interes poda. Takich wniosków powód nie zaproponował.

Sąd dał również wiarę przesłuchaniu pozwanej, albowiem dowód ten korelował przede wszystkim z zeznaniami świadków, I. S. (1), M. B., W. G. i M. P.. Nadto był pełny, logiczny i konsekwentny.

Sąd pominął natomiast dowód z przesłuchania powoda, albowiem powód wezwany na termin rozprawy na dzień 26 lutego 2015r. celem przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron, pod rygorem pominięcia tego dowodu w razie nieusprawiedliwionej nieobecności, nie stawił się. Dzień przed rozprawą do sądu wpłynął wprawdzie faks zawierający wniosek powoda o odroczenia rozprawy, w którym wskazano, że powód nie może stawić się do sądu z uwagi na problemy związane z chorobą jego żony. Taki stan rzeczy, nie usprawiedliwia, zdaniem sądu, nieobecności powoda. Powód, jako inicjator postępowania sądowego, winien podjąć działania zmierzające do właściwej organizacji dnia tak, by zapewnić opiekę nad żoną przez osoby trzecie, tak, by mógł stawić się on do sądu. Na marginesie wątpliwości budzi choroba żony powoda wobec twierdzeń członków zarządu, iż w dniu rozprawy, opuszczała ona, w godzinach porannych, samodzielnie, budynek mieszkalny. Nadto, przywołanie przez samego powoda we wniosku o odroczenie rozprawy sprawy (...) wskazuje na to, że powód był zainteresowany odroczeniem rozprawy po dniu 22 marca 2015r.,



tj. po dniu rozprawy w sprawie o ustanowienie zarządcy przymusowego. T. zachowanie nie mogło spotkać się w sądzie ze zrozumieniem. Dlatego też sąd oddalił wniosek powoda o odroczenie rozprawy.

Sąd oddalił również pozostałe wnioski dowodowe powoda, w tym również te zawarte w piśmie procesowym z dnia 29 kwietnia 2014r., gdyż ich przeprowadzenie pozostałoby bez wpływu na wynik niniejszego sporu. Ta sama uwaga dotyczy nieuwzględnienia wniosków powoda z pozwu o zobowiązanie m.in. pozwanej wspólnoty do złożenia szeregu dokumentów.

Przechodząc do oceny prawnej zgłoszonego żądania wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U z 2000r., 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 zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powód zaskarżył uchwałę pozwanej wspólnoty nr (...), zarzucając jej, że narusza przepisy prawa, zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interes powoda. U podstaw uzasadnienia powyższego stanowiska legły zarzuty co do treści sprawozdania z działalności zarządu, zarzuty dotyczące przebiegu zebrania rocznego z dnia 22 marca 2013r. oraz twierdzenia, a w zasadzie zarzuty dotyczące działalności zarządu za 2012 rok, opisane w pozwie oraz w piśmie procesowym z dnia 19 marca 2014r. (k. 139-141).

Na wstępie rozważań wskazać należy, iż zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U z 2000r., nr 80, poz. 903 ze zm.) zarząd obowiązany jest składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Przedmiotem rocznego zebrania właścicieli jest zaś m.in. ocena pracy zarządu oraz sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Zebranie roczne ma zatem charakter sprawozdawczo –ocenny, a jego przedmiotem powinna być szczegółowa ocena pracy zarządu. Ocena ta służy ustaleniu, czy nieruchomość wspólna zarządzana była prawidłowo, a końcowym efektem tej oceny jest udzielenie (lub nieudzielenie) absolutorium zarządowi (por. art. 30 ust. 2 pkt 3 i art. 29 ust. 2 u.w.l.).

W nauce prawa absolutorium (z łac. zwolnienie, uniewinnienie) to akt uprawnionego organu państwowego, samorządowego lub organizacji społecznej (np. walnego zgromadzenia) uznający prawidłowość finansowej działalności organu wykonawczego w danym okresie. Właściciele lokali podejmują uchwałę w przedmiocie absolutorium zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 z prowadzonej przez niego działalności (art. 29 ust. 2 uwl). Nieudzielenie absolutorium zarządowi nie powoduje odwołania z funkcji organu wspólnoty mieszkaniowej, lecz stanowi jedynie sygnał i wyraz dezaprobaty właścicieli lokali dla jego działalności za okres objęty sprawozdaniem rocznym. W celu odwołania zarządu lub jego członków właściciele lokali muszą podjąć stosowną uchwałę (art. 20 ust. 2 WłLokU). Zgodnie z utrwalonym poglądem doktryny i judykatury udzielenie absolutorium nie wyłącza odpowiedzialności członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej, jeżeli wyrządzili wspólnocie ze swej winy szkodę ((...), Komentarz do ustawy, s. 97).

Co do formy i treści sprawozdania z działalności zarządu, będącego podstawą oceny pracy zarządu, a w dalszej kolejności podstawą decyzji o udzieleniu, bądź nieudzieleniu absolutorium, to stwierdzić należy, iż brak jest jednak wskazówek ustawowych w tym zakresie. Przyjmuje się, że musi ono obejmować rok kalendarzowy, a jego treść powinna być przejrzysta, czytelna. Składać powinno się z dwóch części: opisowej - zawierającej opis działań podejmowanych przez zarząd oraz części drugiej - finansowej, tj. analizę wykonania planu gospodarczego.

Przyjmuje się, że częścią sprawozdania z działalności zarządu jest sprawozdanie finansowe. Stawia się temu sprawozdaniu również wymóg rzetelności i kompletności (zob. uzasadnienie wyroku SA w Katowicach z dnia 08.02.2013 r., (...), LEX nr 1286524).

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż sprawozdanie finansowe za 2012rok zostało przez pozwaną wspólnotę przyjęte uchwałą nr (...). Zatem rozważania co do tej części sprawozdania z działalności zarządu uznać należy za zbędne.

Zastanowienia wymaga natomiast, czy sprawozdanie z działalności zarządu, zaprezentowane przez I. S. (1), spełniało wymogi omawiane wyżej.

Sprawozdanie z działalności zarządu zostało przedstawione ogółowi właścicieli przez I. S. (1) – ówczesnego członka zarządu na rocznym zebraniu wspólnoty w dniu 22 marca 2013r. Okoliczność ta jest bezsporna. Poza sporem jest również, iż przed zebraniem, członkowie pozwanej wspólnoty mieli możliwość zapoznania się z sprawozdaniem, które zwyczajowo jest udostępniane w siedzibie administratora.

Treść samego sprawozdania z działalności zarządu (k. 60), choć w swej treści dość ogólnikowe, zawierało jednak informacje o wykonaniu remontu elewacji, o terminie zakończonych prac, o tym, że koszt remontu w części został pokryty ze środków własnych, a w części z kredytu. Wskazano także, że część właścicieli zdecydowało się na remont balkonów, a koszty z tym związane zostały odliczone od wartości prac wykonawcy. Zawierało też informację o tym, że wykonano wszystkie roczne przeglądy techniczne na budynku, wymagane przepisami prawa i wykonano zalecenia.

Zarzuty powoda dotyczą m.in. tego, że sprawozdanie z działalności nie zawierało ważnych informacji o zdarzeniach z 2012r., o których właściciele winni mieć wiedzę. Dotyczy to przede wszystkim informacji o zawartych trzech aneksach do umowy ze Z. K., a także informacji o kontrolach przeprowadzonych w budynku przy ul. (...) w L. i stwierdzonych uchybień.

Stwierdzić należy, iż sprawozdanie z działalności zarządu rzeczywiście powyższych informacji nie zawiera.

Jednak z przesłuchania pozwanej wynika, że właściciele lokali na bieżąco przyglądali się pracom remontowym w 2012r., zadawali pytania co do jego przebiegu, zasadności wykonywanych prac. Członkowie zarządu zaś na bieżąco udzielali odpowiedzi na te pytania, wyjaśniali wątpliwości. Nadto sprawozdanie finansowe, zaakceptowane przez większość właścicieli lokali, w tym i powoda, zawierało informacje o kosztach remontów oraz źródeł ich finansowania. Zawieranie aneksów do umowy na wykonawstwo robót było zaś konsekwencją decyzji pozwanej wspólnoty o wykonaniu remontu oraz jego zakresu. Zatem brak szczegółowych informacji w sprawozdaniu z działalności zarządu o zawartych aneksach nie dyskredytowało tego sprawozdania.

Odnośnie zaś kontroli z 2012r., to wskazać należy, że powód poprzez złożenie decyzji Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w L. z dnia 5 kwietnia 2012r. (k.145-146) wykazał, że taka kontrola miała miejsce oraz, że stwierdzono uchybienia po stronie pozwanej wspólnoty. Jednakże załączone przez powoda dokumenty w postaci protokołu z okresowej kontroli przewodów kominowych (k. 147) oraz notatki z dnia 10 kwietnia 2012r. (k. 148) wykazały, że pozwana wspólnota wykonała zalecenia Państwowej Straży Pożarnej i to w niezwłocznym terminie. Zatem ogólnikowa informacja zawarta w sprawozdaniu o tym, że przeprowadzono przeglądy techniczne budynku uznać należy za wystarczającą. Z resztą, gdyby kwestia wykonanych przeglądów budziła wątpliwości właścicieli lokali, mieli oni prawo żądać wyjaśnień w tym zakresie. Sprawa przeprowadzonych przeglądów nie budziła jednak zastrzeżeń właścicieli lokali, być może dlatego, że działania zarządu podjęte w 2012r. zmierzały do usunięcia stwierdzonych uchybień.

Reasumując, brak wymagań formalnych co do treści sprawozdania z działalności zarządu, a także uproszczona forma funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych (inaczej niż w przypadku np. spółek prawa handlowego) pozwala na wniosek, że sporządzone i odczytane przez I. S. (1) sprawozdanie z działalności zarządu mieści się w granicach oczekiwań stawianych temu sprawozdaniu. Przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty za rok gospodarczy nie obowiązuje bowiem formalizm charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze. Zatem, złożone sprawozdanie z działalności zarządu, przy jednoczesnym zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2012 rok przez właścicieli lokali, choć mającego ze swej natury rzeczy formę uproszczoną, uznać należy za prawidłowe.

Powód złożył również zarzuty dotyczące przebiegu zebrania rocznego, które odbyło się w dniu 22 marca 2013r., na którym doszło do głosowania nad uchwałą nr (...). Niewłaściwość dotyczyły tego, iż Przewodniczący odebrał

głos powodowi, a członkowie zebrania podjęli decyzję, by powodowi udzielono odpowiedzi na kwestie przez niego poruszane na piśmie, po zebraniu rocznym. Takie zachowanie uniemożliwiało wyjaśnienie wątpliwości powoda, a tym samym nie pozwoliło pozostałym właścicielom lokali uzyskać pełnej informacji o działalności zarządu w 2012 roku, co w dalszej kolejności skutkowało zbyt pochopnym udzieleniem zarządowi absolutorium.

Podkreślić należy, iż rację ma powód, akcentując, że zebranie roczne to moment, kiedy nastąpić winna ocena działań zarządu za poprzedni rok kalendarzowy. Mowa była o tym wyżej. Właściciele lokali powinni mieć prawo zadawania pytań członkom zarządu, bądź zarządcy, celem uzyskania informacji o podejmowanych przez zarząd działaniach.

Z zeznań świadków, Z. Ł., I. S. (1), M. B., W. G. i M. P. wynika, że zebranie roczne z dnia 22 marca 2013r. miało dynamiczny przebieg. W czasie składania sprawozdania finansowego przez M. B., powód zadawał pytania, bądź podejmował próby zadawania pytań. Dotyczyły one różnych kwestii, począwszy od zasad wynajmowania piwnic i opłat z tym związanych, podstaw podjęcia prac związanych w przepierzeniami balkonów, systemu, w jakim został ocieplony budynek, a kończąc na przyczynach wzrostu kosztów remontu.

Świadkowie zgodnie podali, że powód nie otrzymał odpowiedzi na wszystkie stawiane pytania. Z zeznań świadków, M. P., I. S. (1) i M. B., a także z protokołu z zebrania członków wspólnoty z dnia 22 marca 2013. (k. 64-68) wynika również, że właściciele lokali zdecydowali, by powód otrzymał od zarządu pisemną odpowiedź na kwestie przez niego poruszane. Protokół zaś wprost potwierdza, że Przewodniczący zebrania odebrał głos powodowi.

Wobec powyższych dowodów, zbędne stało się dokonanie oględzin płyty DVD przedłożonej do akt sprawy celem ustalenia przebiegu rocznego zebrania. Omówione wyżej dowody potwierdziły bowiem twierdzenia powoda co do przebiegu zebrania. Dlatego też, sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z oględzin płyty DVD.

Przestawiony wyżej przebieg zebrania budzi wątpliwości co do zapewnienia powodowi prawa głosu, a także co do realizacji przez powoda prawa do kontroli zarządu. Powód jednak winien zdawać sobie sprawę, że funkcjonuje we wspólnocie mieszkaniowej, na którą składa się 38 lokali mieszkalnych. Zatem przebieg zebrania rocznego, w tym zakres dyskusji oraz poruszanych kwestii, determinowany jest przez większość obecnych na zebraniu właścicieli lokali. Powód, zdając sobie sprawę z ilości zarzutów, które stawia zarządowi, winien podjąć działania przez zebraniem rocznym wspólnoty, które polegałyby na zaznajomieniu pozostałych właścicieli z ich treścią, np. poprzez sporządzenie ich na piśmie i przekazanie pisma właścicielom do zapoznania przed zebraniem. Zarzucanie obecnych na zebraniu rocznym właścicieli szczegółowymi, licznymi pytaniami, skutkować może bowiem tym, że zebranie roczne sprowadzi się do długotrwałej dyskusji pomiędzy jednym z członków wspólnoty a członkami zarządu, powodując jednocześnie zniecierpliwienie pozostałych członków wspólnoty.

Z zeznań świadków, M. B., I. S. (1), M. P. i W. G. wynika, że zanim powodowi odebrano głos, to wypowiedział nie tylko pytania, ale i zarzuty wobec członków zarząd. Wypowiadał zarzuty, o tym, że remont kosztował 310.000 zł., a powinien 280.000 zł., o tym, że system docieplenia budynku jest nieprawidłowy, o tym, że wiatrołapy to samowola budowlana, o tym, że prace w loggiach i przepierzania balkonów to działanie bezprawne. Osoby obecne na zebraniu słyszały wypowiedzi powoda, mogły zadawać pytania członkom zarządu. Jednakże szczegółowość pytań powoda oraz kwestie, które poruszał, nie przekonały większości właścicieli, by głosować za nieudzieleniem absolutorium zarządowi za 2012 rok. Po przedstawieniu sprawozdania finansowego oraz po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z działalności zarządu, przedstawionym przez I. S. (1), większość właścicieli lokali przyjęło to sprawozdanie i udzieliło zarządowi absolutorium za 2012 rok.

Skarżona uchwała o przyjęciu sprawozdania z działalności zarządu za 2012 rok oraz o udzieleniu absolutorium zarządowi za 2012 rok została podjęta większością głosów. Przeciwno tej uchwale głosowało zaledwie dwóch właścicieli lokali, tj. powód oraz Z. Ł. (czterech właścicieli wstrzymało się od głosowania). Zatem większość członków wspólnoty pozytywnie wypowiedziała się co do działalności zarządu pozwanej wspólnoty, mając w dużej mierze na uwadze przeprowadzony remont budynku przy ul. (...) w L.. Sprawozdanie z działalności zarządu za rok 2012 zostało przyjęte, a zatem nie stwierdzono w nim żadnych nieprawidłowości, a samemu zarządowi obecni na zabranii i w drodze

indywidualnego zbierania głosów członkowie wspólnoty udzielili absolutorium, wyrażając w ten sposób aprobatę ich działań.

Zatem ograniczenia wypowiedzi powoda na zebraniu w dniu 22 marca 2013r. nie skutkowały, zdaniem sądu, podstawą do uchylenia zaskarżonej uchwały, albowiem zdecydowana większość właścicieli lokali, zapoznając się z treścią sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności zarządu, z faktycznymi czynnościami wykonanymi przez zarząd w 2012r., a także z zarzutami zgłoszonymi przez powoda na zebraniu rocznym, uznała, że aprobuje działania zarządu za 2012 rok. W konsekwencji powyższego, stwierdzić należy, iż właściciele lokali dysponowali wiedzą o działaniach zarządu w 2012 roku. Zatem zarzuty, jakoby odebranie mu głosu na zebraniu rocznym i nieudzielenie odpowiedzi na stawiane przez niego pytania, miały stanowić podstawę uchylenia uchwały, uznać należy za nieuzasadnione.

Powód, skarżąc uchwałę nr (...), podniósł również zarzuty do działań samego zarządu podjętych w 2012 roku. Zarzuty te szczegółowo opisał w uzasadnieniu pozwu oraz w piśmie procesowym z dnia 19 marca 2014r.

Podkreślić w tym miejscu należy, iż między stronami toczy się spór przed Sądem Rejonowym w Lęborku o ustanowienie zarządcy przymusowego dla pozwanej wspólnoty. Sprawa jest zarejestrowana pod sygn. (...). Z lektury akt powyższej sprawy wynika, że powód składa w niej liczne zarzuty co do działań zarządu pozwanej wspólnoty, w tym również za 2012rok. Zarzuty te pokrywają się z tymi, które podnoszone są w tej sprawie.

Sąd rozpoznający niniejszy spór uznał, że zarzuty wskazywane przez powoda nie skutkują wnioskiem, że udzielenie absolutorium oznacza, iż uchwała w tym zakresie narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Co do poszczególnych zarzutów wskazać należy:

Bezsporne jest, że w 2012r. pozwana wspólnota utrudniała powodowi dostęp do dokumentacji wspólnoty. Okoliczność ta została przyznana przez stronę pozwaną w treści ugody ze sprawy (...). Jednakże właśnie wskutek zawarcia powyższej ugody powód zyskał pełne prawo wglądu w dokumentację, a pomimo tego, nie stwierdził nowych, szczególnych nieprawidłowości w działaniu zarządu za 2012rok.

Dalej wskazać należy, iż zarząd pozwanej wspólnoty rzeczywiście nie zwołał zebrania właścicieli lokali, pomimo wniosku uprawnionych właścicieli lokali. Powód wykazał te okoliczności złożonymi do akt dokumentami (k. 13-18). Istotnie nieprawidłowe było działanie zarządu, który udział związany z lokalem nr (...) dzielił na trzech współwłaścicieli, a przez to stwierdził, że wniosek o zwołanie zebrania nie został złożony przez wymaganą liczbę właścicieli. Udział związany z lokalem jest bowiem niepodzielny. Powód jednak nie wykazał, by zwołanie zebrania (k. 13) przyniosłoby oczekiwany przez niego rezultat w postaci podjęcia przez większość właścicieli lokali uchwały o treści proponowanej przez powoda (k. 14).

Następnie stwierdzić należy, że zarzut braku nadzoru nad administratorem nie znajduje zaś oparcia w materiale dowodowym zaproponowanym przez powoda.

Zarzut ukarania mandatem wspólnotę (czy też członka zarządu) za samowolę budowlaną związaną z budową wiatrołapów pozostaje zaś bez znaczenia dla oceny działań zarządu w 2012r. Budowa wiatrołapów miała bowiem miejsce przed 2012r. to samo dotyczy decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o uznaniu remontu dachu za samowolę budowlaną.

Zarzuty dotyczące okoliczności podpisania uchwały nr (...) pozostają bez wpływu na wynik niniejszego sporu, wobec uchylenia tej uchwały przez sąd, o czym była mowa wyżej.

Zarzut dotyczący podpisania z Bankiem Spółdzielczym umowy o prowadzenie rachunku rozliczeniowego, a przez to naruszenie interesu właścicieli lokali jest zbyt dalekim uproszczeniem powoda. Powód nie wykazał bowiem, na czym konkretnie naruszenie tego interesu polegało, do jakiej kwoty miesięcznie się sprowadzało.

Zarzut dotyczący niespektowania obowiązku rozliczeń przez rachunek bankowy, co potwierdza zapis w sprawozdaniu finansowym – „środki w kasie 68,14 zł.”, uznać należy za nieistotny wobec niewielkiej wartości powyższej kwoty.

Co do zarzutu naprawy nieszczelności gazomierza przez S. M. w dniu 2 lutego 2012r. uznać należy, że jest nietrafny, albowiem instalacja gazowa była przedmiotem przeglądu w 2012r. i wówczas w zakresie dokonanej naprawy nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości w funkcjonowaniu instalacji.

Zarzuty dotyczące przekroczenia założeń planu gospodarczego również nie zasługują na uwzględnienie jako argument za uchyleniem zaskarżonej uchwały. Przekroczenie wydatków rzeczywiście miało miejsce. Jednak dotyczyło one w części wydatków koniecznych związanych z dokonaniem przeglądu budowlanego 5 – letniego, przeglądu instalacji elektrycznej, konieczności wykonania prac w instalacji elektrycznej, czy też pokrycia kosztów procesu. Nadto przekroczenie w zakresie kosztów zamontowania lamp było niewielkie, zaś przekroczenie kwoty wydatkowej na remonty uzasadnione było wykonaniem prac dodatkowych zleconych Z. K..

Zarzut niedokonania zmiany udziałów właścicieli lokali w związku z zaadoptowaną częścią poddasza przez A. B. nie stanowi przedmiotu działań zarządu. Co do wysokości pobieranej opłaty od A. B., powód nie wykazał, by opłata ta była „bezprawna”.

Zarzut wydatkowania kwoty 322 zł. tytułem kosztów procesu również nie może zostać uwzględniony, albowiem pozwana wspólnota ma prawo prezentować stanowisko odmienne niż powód, co skutkować może procesem sądowym. Kwestia powstania kosztów z tym związanych nie może stanowić o nieprawidłowym zachowaniu członków zarządu.

Zarzuty dotyczące przeprowadzonego remontu w 2012r. w części są zasadne, tj. dotyczące wykonania przepierzeń, zmiany konstrukcji balustrad, nieczytelnych zasady rozliczenia remontu loggi, zlecenia ad hoc prac dodatkowych. Jednakże nieprawidłowości te nie skutkują wnioskiem, że udzielenie absolutorium zarządowi za 2012r. świadczy o tym, że uchwała (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Podkreślić bowiem należy, że działania związane z remontem miały miejsce w 2012r. Remont został wykonany. Większość właścicieli, o czym była mowa wyżej, była i jest zadowolona ze sposobu jego przeprowadzenia i nie ma zastrzeżeń, ani do jakości wykonanych prac, ani do ich wartości. Udzielenie absolutorium świadczy o aprobachie działań zarządu właścicieli w dużej mierze właśnie z uwagi na szybko i sprawnie przeprowadzony remont.

W konsekwencji powyższego, sąd uznał, że stawiane przez powoda zarzuty wobec działań zarządu w 2012r., nawet jeśli w części są zasadne, to są jednak niewystarczające do uznania, że uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, bądź, że narusza interes powoda.

Brak jest też jakikolwiek okoliczności, które pozwalałyby uznać, że uchwała nr (...) jest sprzeczna z przepisami prawa.

W tym stanie rzeczy, sąd na podstawie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U z 2000, nr 80, poz. 903 ze zem.) oddalił powództwo jako niezasadne.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 par 1 par 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. w zw. z par 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U z 2013r., poz. 490). Sąd przyznał pozwanej wspólnocie koszty wynagrodzenia fachowego pełnomocnika w podwójnej stawce, uznając, że charakter niniejszej sprawy, w tym obszerność stawianych zarzutów, a przez to obszerny przedmiot sporu, uzasadnia podwyższenie stawki wynagrodzenia.

Na oryginale właściwy podpis