

UZASADNIENIE

W pozwie z 8 maja 2017 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości, powodowie Stowarzyszenie (...) w Ł., Business (...) Sp. z o.o. w Ł. i M. K. wnieśli o uchylenie uchwał nr (...) podjętych na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w Ł. z 27 marca 2017 r. oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania według norm przepisanych.

(pozew – k. 2-12)

Postanowieniem z 13 grudnia 2017 r. tutejszy Sąd prawomocnie zwrócił pozew wobec M. K. oraz Stowarzyszenia (...) z siedzibą w Ł..

(zarządzenie – k. 156)

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

(odpowiedź na pozew – k. 170-184)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Business (...) Sp. z o.o. w Ł., podobnie jak Stowarzyszenie (...) w Ł. oraz M. K. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

(bezsporne)

Spółka Business (...) Sp. z o.o. jest właścicielem wyodrębnionych lokali położonych przy ul. (...) w Ł. o numerach (...) M. K., R. K., Stowarzyszenie (...) są współwłaścicielami lokalu (...), M. K. i Stowarzyszenie (...) są współwłaścicielami lokalu (...), M. K. jest natomiast właścicielem lokalu (...).

(bezsporne)

Jedynym (...) Spółki Business (...) jest M. K., a jej prezesem A. D., który jest także członkiem kapituły Stowarzyszenia (...), między innymi wraz z R. K.. Reprezentantem wszystkich podmiotów jest R. K..

(KRS – k. 40-42, k. 43-46, zeznania G. S. – e.protokół, k. 290 v., adnotacja 00:07:27)

W dniu 27 marca 2017 r. odbyło się roczne Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

W jego toku poddano pod głosowanie następujące uchwały:

- uchwałę nr (...) w sprawie wniosku R. K., dotyczącego wyrażenia zgody na przerwanie zebrania i odroczenia terminu zebrania do dnia 31 marca 2017 r. z uwagi na konieczność zapoznania się z materiałami przedstawionymi członkom Wspólnoty w dniu 27 marca 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła nie przyjąć wniosku R. K. o odroczenie terminu zebrania do dnia 31 marca 2017 r. (za uchwałą oddano 7 głosów [26,48%], przeciw oddano 5 [49,52%], nie oddano 11 głosów [24%]);
- uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania i udzielenia zarządowi absolutorium, przyjęcia sposobu rozliczeń finansowych oraz przeznaczenia pożytków uzyskanych przez Wspólnotę Mieszkaniową w 2016 r. Za uchwałą oddano 6 głosów [51,39%], przeciw oddano 6 głosów [18,95%], nie oddano 11 głosów [29,66%]. Postanowiono, że uchwała wchodzi w życie i obowiązuje od dnia 1 stycznia 2017 r.;

- uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego (2016) i wynikających z niego opłat na pokrycie kosztów zarządu w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła przyjąć do realizacji plan gospodarczy na 2016 r.: koszty eksploatacji wyniosły 104.039,77 zł, wydatki z tytułu remontu – 843.926,53 zł. Ustalono wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnej – 5,86 zł oraz przyjęto do wykonania w 2017 r. następujące prace remontowe: remont balkonu elewacji zachodniej, ogrodzenie pojemników na śmieci bytowe i surowce wtórne, podłączenie instalacji wodociągowej – poziomu oraz pionu prawej oficyny, izolacja ścian fundamentowych z uporządkowaniem piwnic, wymiana instalacji elektrycznej – WZL, ADM. Ustalono wynagrodzenie administrującego nieruchomością wspólną oraz zwrot kosztów dla członków zarządu. Uchwała została przyjęta, za uchwałą oddano 6 głosów [51,39%], przeciw oddano 6 głosów [18,95%], nie oddano 11 głosów [29,66%]
- (protokół zebrania – k. 26-29, uchwała nr (...) wraz z listą osób głosujących – k. 30-31, uchwała nr (...) wraz z listą osób głosujących – k. 32-34, uchwała nr (...) wraz z listą osób głosujących – k. 35-37)

Powyższe zebranie zostało poprzedzone zaproszeniem, wskazano w nim dzień, godzinę oraz miejsce zebrania i informację o przebiegu obrad. W porządku zebrania przewidziano: informację o frekwencji na zebraniu, wybór przewodniczącego i protokolanta zebrania, przyjęcie porządku obrad, omówienie działalności Zarządu w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. wraz z przedstawieniem wykonania planu gospodarczego Wspólnoty za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r., przedstawienie wyników przeglądu okresowego wraz z zaleceniami i najpilniejszymi potrzebami remontowymi, udzielenie Zarządowi absolutorium wraz z podjęciem uchwał, dotyczących rozliczenia kosztów za okres od 1.01. do 31.12.2016 r., przedstawienie projektu planu gospodarczego na 2017 r. Nadto podjęcie uchwał o: przyjęciu planu gospodarczego na 2017 r., wysokości zaliczki eksploatacyjnej przeznaczonej na pokrycie kosztów zarządu, wysokości zaliczki remontowej, podjęcie uchwały o ubezpieczeniu nieruchomości wspólnej wraz z ubezpieczeniem OC Członków Zarządu Wspólnoty. Przewidziano w porządku obrad czas na sprawy wniesione – wolne wnioski.

Załącznikiem do niniejszego zaproszenia było sprawozdanie rzeczowe oraz propozycja planu gospodarczego Wspólnoty na 2017 rok i wykonanie planu gospodarczego za okres od 1.01. do 31.12.2016 r.

Wskazane zaproszenie zostało wysłane do właścicieli lokali listem poleconym na 14 dni przed zebraniem. Żaden z zebranych właścicieli nie kwestionował sposobu ani terminu powiadomienia o zebraniu. R. K. potwierdził, że wszystkie podmioty, które reprezentuje odebrały w/w materiały.

(zaproszenie – k. 13, sprawozdanie rzeczowe – k. 14-25, protokół – k. 26-29)

W 2017 r. Wspólnota posiadała 20 członków. Uchwały były podejmowane w trybie mieszanego zbierania głosów. Głosowanie nad tymi uchwałami odbyło się poprzez złożenie podpisu na liście do głosowania pod każdą z uchwał.

(uchwała nr (...)wraz z listą osób głosujących – k. 30-31, uchwała nr (...) wraz z listą osób głosujących – k. 32-34, uchwała nr (...) wraz z listą osób głosujących – k. 35-37)

Zadłużenie właścicieli lokali wyodrębnionych na terenie nieruchomości przy ul. (...) w Ł., według stanu na dzień 31.12.2016 r. wraz z odsetkami wyniosło 625.032.32 zł.

(sprawozdanie – k. 13-25)

Business (...) Sp. z o.o., podobnie jak Stowarzyszenie (...) oraz M. K. będący właścicielami wyodrębnionych lokali w nieruchomości przy ul. (...) w Ł. nie regulują z tego tytułu należnych opłat, w szczególności funduszu remontowego. W związku z tym posiadają wobec Wspólnoty Mieszkaniowej zadłużenie, które aktualnie łącznie opiewa na kwotę ok. 700.000 zł. Podmioty zaprzestały uiszczania opłat za przedmiotowe lokale od momentu nabycia prawa własności lokali.

Oplaty za lokale Spółki oraz za media były regulowane przez Wspólnotę z posiadanych na inne cele środków, a które były uiszczane przez pozostałych członków Wspólnoty. Wskazane lokale stanowią 1/3 lokali danej nieruchomości. Pozostali członkowie wywiązują się z uiszczania należnych opłat i muszą utrzymywać części wspólne budynku.

(zeznania G. S. – e.protokół, k. 291 v., adnotacja 00:36:55, zeznania M. R. – e.protokół, k. 423 v., adnotacja 00:05:20)

Wskazani członkowie Wspólnoty wynajmują stanowiące ich własność lokale na terenie nieruchomości, uzyskują z tego tytułu dochód, najemcy uiszczają im wynagrodzenie za korzystanie z lokali. Pieniądze od najemców, jako reprezentujący wskazanych członków Wspólnoty, pobiera R. K.. Środki finansowe, które powinny wpływać do Wspólnoty Mieszkaniowej, nie są przelewane.

(zeznania G. S. – e.protokół, k. 291 v., adnotacja 00:29:20, zeznania B. L. – e.protokół, k. 305 v., adnotacja 00:07:35, zeznania M. R. – e.protokół, k. 423 v., adnotacja 00:05:20)

Wspólnota Mieszkaniowa podjęła próbę ugodowego rozwiązania sprawy zadłużenia Business (...) Sp. z.o.o. wobec Wspólnoty. Reprezentant spółki – (...) wniósł o całkowite umorzenie długu określając to „zamiecieniem pod dywan i rozpoczęciem od zera”.

(zeznania B. L. – e.protokół, k. 305 v., adnotacja 00:07:35)

Podstawowym problemem Wspólnoty Mieszkaniowej jest brak środków finansowych na wykonanie podstawowych prac remontowych budynku, co spowodowane jest brakiem uiszczania opłat przez część właścicieli. Nie ma możliwości przeprowadzenia remontu bez uiszczania opłat przez Spółkę.

(zeznania B. L. – e.protokół, k. 305 v.-306, adnotacje: 00:07:35, 00:14:56)

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w Ł. z uwagi na zadłużenie 1/3 właścicieli lokali we wskazanej kwocie nie może uzyskać pożyczki bankowej, ani wziąć udziału w miejskim programie rewitalizacji nieruchomości, warunkiem przystąpienia do którego jest dokonanie wpłaty własnych środków w celu uzyskania dotacji.

(zeznania G. S. – e.protokół, k. 291, adnotacje: 00:13:29, 00:29:20)

Wspólnota planowała przeprowadzanie remontów, ale sytuacja finansowa nie pozwalała na wykonanie gruntownego remontu, jedynie na prace naprawcze lub niezbędne prace, które wymagały zabezpieczenia budynku.

(zeznania M. R. – e.protokół, k. 424, adnotacja 00:18:12, zeznania G. S. – e.protokół, k. 291, adnotacje: 00:13:29, 00:29:20, zeznania M. G. – e.protokół, k. 292, adnotacja 00:44:56)

Business (...) Sp. z.o.o., podobnie jak Stowarzyszenie (...) oraz M. K., zgłaszała konieczność wykonywania pewnych prac remontowych, zwłaszcza w zakresie poprawy estetyki elewacji oraz klatki schodowej prowadzącej do pomieszczeń spółki. Reprezentant Spółki – R. K. występował o stwierdzenie niewłaściwego stanu technicznego budynku, wnosił o przeprowadzanie projektów i ekspertyz, co generowało kolejne koszty.

(zeznania G. S. – e.protokół, k. 291, adnotacje: 00:13:29, zeznania B. L. – e.protokół, k. 305 v.-306, adnotacje: 00:12:00, zeznania M. R. – e.protokół, k. 423 v., adnotacja 00:13:52)

Wspólnota próbowała wyegzekwować należne środki, jednakże bezskutecznie. Występowała m.in. z powództwami przeciwko Spółce. Wystąpiła z wnioskiem o ogłoszenie upadłości Spółki Business (...), jednak mimo istnienia przesłanek do jej ogłoszenia, stan majątkowy spółki uniemożliwia jej przeprowadzenie. Powódka i powiązane z nią podmioty skarżą każdą z uchwał Wspólnoty .

(tabela spraw – k. 21, okoliczność znana Sądowi urzędowo)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody, w tym z dokumentów, zeznań członka zarządu strony pozwanej M. R. (2) oraz świadków.

Na rozprawie w dniu 3 kwietnia 2019 r. Sąd oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami i robót budowlanych oraz biegłego z zakresu rachunkowości. Zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie. Wnioskowane przez stronę powodową dowody waloru tego są pozbawione. Sąd uznał, że na tle ustalonego stanu faktycznego, przeprowadzenie powyższych dowodów jest bezcelowe i zmierzające jedynie do zbędnego przedłużania procesu oraz zwiększenia jego kosztów. Strona pozwana nie kwestionowała złego stanu technicznego przedmiotowej nieruchomości.

Nadto Sąd oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków E. D., P. L., J. K., M. D., Ł. N., J. S., M. S., R. K., L. S. i K. S., jako powołanego na okoliczności dostatecznie już wyjaśnione i zmierzające jedynie do zbędnego przedłużania niniejszego postępowania.

Wobec nieusprawiedliwionego niestawiennictwa A. D. (mimo wezwania na termin rozprawy pod rygorem pominięcia dowodu z jego zeznań w razie nieusprawiedliwionego niestawiennictwa), Sąd postanowił przeprowadzić dowód z przesłuchania stron, ograniczając je w trybie art. 302 k.p.c. do przesłuchania członka zarządu strony pozwanej – M. R. (2).

Sąd nie oparł się na zeznaniach świadka M. J. i T. W., jako nieprzydatnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jest niezasadne i podlega oddaleniu.

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 737). Zgodnie z art. 6 WłLokU ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Z przepisów tej ustawy wynika też, że wspólnota mieszkaniowa powstaje w celu gospodarowania nieruchomością wspólną i ma za zadanie realizować wspólny interes właścicieli, wyrażający się w utrzymywaniu należytego stanu wspólnej nieruchomości.

Podstawę roszczenia strony powodowej stanowi art. 25 WłLokU. Zgodnie z ust. 1 tego przepisu 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. Każda z wymienionych w przepisie przesłanek zaskarżenia uchwały jest w pełni samodzielna.

W myśl ust. 1a powołanego przepisu powództwo należy wytoczyć w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia, w sytuacji gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W niniejszej sprawie nie było kwestionowane zachowanie terminu do zaskarżenia uchwał.

Przechodząc do merytorycznej oceny uchwał należy wskazać, iż w analizowanym stanie faktycznym, w ocenie Sądu, żądanie strony powodowej uchylenia uchwały nr 01/2017 nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na to, że uchwała ta dotyczyła wyłącznie kwestii formalnych porządku obrad zgromadzenia, które się odbyło i na którym – co wynika z protokołu zebrania – przedstawiciel m.in. powodowej spółki był obecny i jak sam wskazał odebrał korespondencję dotyczącą przedmiotowego zebrania, tak samo, jak i podmioty, które reprezentuje. Dodatkowo, co wynika z treści protokołu, reprezentant R. K. już wcześniej powziął informację o mającym się odbyć w dniu 27 marca 2017 r. zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej od członka Zarządu M. B.. Przytoczyć tutaj należy stanowisko prezentowane w orzecznictwie, zgodnie z którym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Tylko istotne uchybienia mające wpływ na

treść uchwał podejmowanych przez członków wspólnoty winny skutkować uchYLENIEM uchwały przez sąd (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 stycznia 2006 r., I ACa 1152/05, Lex nr 186493, wyrok Sadu Apelacyjnego w Szczecinie w wyroku z dnia 11 października 2012 r., I ACa 507/12, LEX nr 1237864).

Podobnej negatywnej oceny zasadności żądań strony powodowej dokonał Sąd w odniesieniu do uchwał o numerach (...) i (...) odpowiednio - w sprawie zatwierdzenia sprawozdania, przyjęcia sposobu rozliczeń finansów oraz przeznaczenia pożytków uzyskanych przez Wspólnotę Mieszkaniową w 2016 r. i udzielenia Zarządowi absolutorium za 2016 r. oraz - w sprawie przyjęcia planu gospodarczego (2016) i wynikających z niego opłat na pokrycie kosztów zarządu w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r.

W przedmiotowej sprawie strona powodowa w odniesieniu do omawianych uchwał wskazała na zatwierdzenie sprawozdania, udzielenie absolutorium Zarządowi oraz przyjęcie planu gospodarczego na rok 2017 – w sytuacji nieprawidłowości w sposobie zarządzania nieruchomością, rozliczeń i pożytków sprzecznie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, wydatkowania środków przez Zarząd, jako pozostające w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Według strony powodowej w roku 2016 nie przeprowadzono szeregu, kluczowych z punktu widzenia Wspólnoty, prac remontowych wynikających z orzeczenia sporządzonego przez squataarchitektkę, czyli wymiany więźby dachowej i wzmocnienia stropów oraz wzmocnienia wykuszy i elewacji frontowej, jak również nie spełniono czynności zalecanych przez Nadzór Budowlany w wyniku czynionych przeglądów technicznych budynku. Stronie pozwanej zarzucono ponadto rażącą nieracjonalność i niegospodarność, przejawiającą się w braku remontów w zakresie części wspólnych nieruchomości oraz prowadzeniu rachunkowości w sposób nieczytelny i nieodzwierciedlający stanu faktycznego. W szczególności strona powodowa zarzucała brak tych remontów w części budynku, w których znajdują się lokale powodowej Spółki. W konsekwencji Spółka wskazywała na stałe pogarszanie stanu konstrukcyjnego i technicznego budowli. Nadto przedmiotem zarzutów strony powodowej był brak udostępniania dokumentacji oraz udzielania informacji członkom Wspólnoty Mieszkaniowej pozostających w związku ze stanem technicznym budynku oraz podejmowanymi działaniami przez Wspólnotę Mieszkaniową w tym zakresie.

Podniesione zarzuty odnoszą się zatem do przesłanki – naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną albo naruszenia interesu właściciela.

Zgodnie ze stanowiskiem orzecznictwa naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną może wyrażać się w podjęciu uchwały prowadzącej do niegospodarnego wydatkowania środków wspólnoty mieszkaniowej. Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie i pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną należy zatem rozumieć jako obowiązek wspólnoty do racjonalnego gromadzenia, przechowywania i wydatkowania wszelkich funduszy i czynienia użytku ze wspólnego mienia (nieruchomości wspólnej). Głównym kryterium tej racjonalności powinny być względy ekonomiczne, lecz nie jest to jedyne kryterium ocenne. Dodatkowo, w przypadku, gdy podstawę powództwa opartego na powyższym przepisie, stanowi zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów właściciela, sąd weryfikuje zasadność żądania, oceniając celowość gospodarczą i rzetelność decyzji wspólnoty mieszkaniowej. Głównym celem funkcjonowania wspólnot jest bowiem wspólne utrzymywanie nieruchomości w należyтым stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania tą nieruchomością. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 maja 2013 r. sygn. I A Ca 214/13, L., wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 maja 2015 r. sygn. akt I A Ca 91/15, L.). Jeśli natomiast chodzi o przesłankę naruszenia interesu właściciela lokali, to w orzecznictwie wskazuje się, że interes ten stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Zawsze jednak odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być osadzona w realiach sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą.

W rozpoznawanej sprawie nie ulegało wątpliwości i nie było przedmiotem sporu, że stan techniczny budynku przy ul. (...) w Ł. jest zły, wymaga remontów oraz wydane zostało szereg zaleceń, dotyczących wykonania prac remontowych. Dla całego budynku była zalecona wymiana dachu, który został jedynie zabezpieczony przed powstawaniem ubytków. Malowanie klatek odbyło się dwa razy przez 10 lat. W toku procesu strona pozwana przy pomocy zeznań zgłoszonych świadków M. G., B. L. wykazała, że podejmowała działania mające za zadanie uchronić budynek przed całkowitą degradacją. Nie kwestionowała także, że podjęte przez nią czynności nie są wystarczające. Rzecz jednak w tym, że czynności te, podobnie jak zaniechanie szerszych remontów, o których wspomina powodowa spółka w pozwie, nie wynikały z braku racjonalnego gospodarowania środkami, a był jedynie konsekwencją ich braku. Brak ten wynikał natomiast z zadłużenia członków wspólnoty w regulowaniu należności i stanowił ogromne obciążenie dla jej budżetu, nie pozwalając tym samym na przeprowadzanie gruntownych prac remontowych i modernizacji nieruchomości. Przeprowadzane były jedynie pojedyncze prace remontowe, były one wykonywane w związku z pojawiającymi się, bieżącymi potrzebami. Prośby o wykonanie remontów były zgłaszane nie tylko przez stronę powodową, ale także innych członków Wspólnoty i użytkowników nieruchomości.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie jednocześnie nie nasunął żadnych wątpliwości, że przyczyną opisanego w pozwie stanu, było w przeważającej części, zachowanie spółek, w tym powodowej. Z zeznań praktycznie wszystkich świadków wynikało, że brak środków na remonty spowodowany jest nieuiszczaniem opłat za lokale od momentu nabycia prawa własności tych lokali przez m.in. Business (...) Sp. z o.o., których zadłużenie z tego tytułu znacznie przekracza kwotę 600 tys. zł.

Dla oceny postawy strony powodowej nie bez znaczenia jest też fakt, że Business (...) Sp. z o.o. wynajmuje, stanowiące jej własność lokale na terenie nieruchomości, uzyskuje z tego tytułu dochód, bowiem najemcy uiszczają wynagrodzenie za korzystanie z lokali, co w żaden sposób nie przekłada się na realizację obowiązków wobec Wspólnoty, która nie posiada środków na koncie funduszu remontowego. Nadto, jak wynikało z zeznań część nieruchomości, w której znajdują się lokale stanowiące własność Spółki nie znajduje się w gorszym stanie niż pozostała część nieruchomości, która jest zajmowana przez członków uiszczających należności na rzecz Wspólnoty. Sytuację pogarsza okoliczność, że Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w Ł. z uwagi na zadłużenie 1/3 właścicieli lokali nie może uzyskać pożyczki bankowej, ani wziąć udziału w miejskim programie rewitalizacji nieruchomości, warunkiem przystąpienia do którego jest dokonanie wpłaty własnych środków w celu uzyskania dotacji. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości próbował porozumieć się z członkami Wspólnoty – powodową spółką Business (...) Sp. z o.o. oraz Stowarzyszeniem (...), aby zaczęli regulować przynajmniej bieżące należności, jednakże zadłużeni członkowie wspólnoty nie zaczęli uiszczać należności, wyrażając oczekiwanie, że zadłużenie należałoby „zamieść pod dywan i zacząć od zera”. W zaistniałej sytuacji Wspólnota wystąpiła z wnioskami o wznowienie toczących się postępowań sądowych wobec nich, co z całą pewnością nie może być rozumiane jako sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki. Wspólnota próbowała wyegzekwować należne jej środki, jednakże bezskutecznie. Występowała m.in. z powództwem przeciwko powodom oraz M. K.. Wystąpiła z wnioskiem o ogłoszenie upadłości Spółki Business (...), jednak mimo istnienia przesłanek do jej ogłoszenia, stan majątkowy spółki uniemożliwia jej przeprowadzenie.

Za niezrozumiały w w.w. kontekście należy uznać także zarzut naruszenia art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Stosownie do jego treści pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Niewątpliwie zdanie drugie tego przepisu nie odnosi się do Zarządu, a m.in. do powodowej spółki, która jako właściciel lokali z nałożonego na nią obowiązku nie wywiązuje się. Zdanie pierwsze natomiast potwierdza jedynie rację strony pozwanej co do tego, że pokrywa wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości jedynie w takim zakresie, w jakim pozwalają jej na to działania m.in. samej powódki. Te zaś nie świadczą o nieprawidłowościach w działalności Zarządu.

W dalszej części należy wskazać, że sprawozdanie z działalności zarządu i sposobu rozliczeń finansowych zostało przedstawione na zebraniu ogółu mieszkańców w dniu 27 marca 2017 r., na którym przedstawiciel powodowej spółki był obecny. Na zebraniu tym zostały podjęte sporne uchwały. Wcześniej, przed zebraniem, członkowie Wspólnoty, w tym także strona powodowa miała możliwość zapoznania się ze sprawozdaniem. Na zebraniu Wspólnoty można było zgłaszać uwagi, co do sprawozdania. Następnie na podstawie sporządzonego sprawozdania odbyło się głosowanie, co do udzielenia zarządowi absolutorium, a zatem czynności wykonane przez zarząd podlegały ocenie członków Wspólnoty, którzy głosując, mogą zarządowi tego absolutorium udzielić, bądź odmówić. Skarżone uchwały 02/2017 i 3/2017 stanowiły potwierdzenie i akceptację działań Zarządu. Przyjęte zostało sprawozdanie, sposób rozliczeń finansowych oraz udzielone zostało Zarządowi absolutorium z tytułu realizowanych czynności w 2016 r. Podobnie, jak zaakceptowany został plan gospodarczy na kolejny rok. Skarżone uchwały zostały podjęte większością głosów. Większość, zatem członków wspólnoty pozytywnie wypowiedziała się, co do działalności zarządu pozwanej Wspólnoty.

W przedmiotowym wypadku nie może być także mowy o naruszeniu interesów powodowych spółek. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 WłLokU. Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu, stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu można mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty, co w przedmiotowej sprawie nie ma miejsca.

Ponadto stanowczo należy podnieść, iż to działanie strony powodowej, polegające na skarżeniu każdej z uchwał Wspólnoty z tą samą lub bardzo podobną argumentacją, brak współdziałania w zarządzie, wieloletnie nie ponoszenie kosztów utrzymania nieruchomości, nie uiszczanie składek na ten cel przy posiadaniu znacznej powierzchni lokalowej należy uznać za nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Powódka czerpie korzyści z wynajmu własnych lokali, a koszty opłat za media przerzuca na pozostałych członków wspólnoty, domagając się realizacji zaproponowanych przez siebie remontów. Działanie takie uznać należy za wysoce naganne i nie korzystające z ochrony prawnej.

Z tych wszystkich względów orzeczono, jak w sentencji .

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd zasądził od powodowej Spółki na rzecz strony pozwanej tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 360 zł. Złożyły się na nią koszty zastępstwa procesowego ustalone zgodnie z § 8 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2012 r., poz. 1800 z późn. zm.).

Mając na uwadze, iż w niniejszej sprawie powodowa Spółka była reprezentowana przez pełnomocnika z urzędu w osobie adw. Ł. S., którego wynagrodzenie za świadczoną pomoc prawną nie zostało opłacone w całości, ani w części, Sąd przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu kwotę 221,40 zł. Na wskazaną kwotę złożyły się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 180 zł ustalonej na podstawie § 14 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. z 2016 r., poz. 1714 z późn. zm.).