

Sygn. akt **IC 844/11**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2015r.

Sąd Okręgowy w Płocku Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Tetkowska

Protokolant: sekretarz sadowy Izabela Seklecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 czerwca 2015r.

sprawy z powództwa (...) **Narodowego Funduszu Zdrowia w W., M. S. i K. S.**

przeciwko **Wspólnocie Lokalowej (...) przy ul. (...) w P.**

o **uchylenie, stwierdzenie nieważności lub nieistnienie uchwał**

1. uchyla uchwały Wspólnoty Lokalowej (...) przy ul. (...) w P. : nr (...) z dnia 17 marca 2011r., nr (...) z dnia 5 kwietnia 2011r., nr (...) z dnia 5 kwietnia 2011r. i nr (...) z dnia 5 kwietnia 2011r ;
2. zasądza od Wspólnoty Lokalowej (...) przy ul. (...) w P. solidarnie na rzecz (...) Narodowego Funduszu Zdrowia w W., M. S. i K. S. kwotę 800 zł (osiemset złotych) tytułem zwrotu opłaty od pozwu;
3. zasądza od Wspólnoty Lokalowej (...) przy ul. (...) w P. na rzecz: (...) Narodowego Funduszu Zdrowia w W. kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i M. S. kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

IC 844/11

UZASADNIENIE

(...) Narodowego Funduszu Zdrowia w W., M. S. i K. S. wystąpili przeciwko Wspólnocie Lokalowej (...) przy ul. (...) w P. o uchylenie :

- uchwały nr (...)z dnia 17 marca 2011r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu- oraz udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy o wykonanie robót budowlanych, stanowiącej czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu
- uchwały nr (...) z dnia 5 kwietnia 2011r. w sprawie przyjęcia planu finansowo-gospodarczego na rok 2011,
- uchwały nr (...) z dnia 5 kwietnia 2011r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2010r.;
- uchwały nr (...) z dnia 5 kwietnia 2011r. w sprawie udzielenia absolutorium dla zarządu za 2010r.,

Powodowie wskazali w uzasadnieniu pozwu, iż :

- uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż zarząd do projektu uchwały nie załączył żadnych danych , które wskazywałyby na zakres rzeczowy robót budowlanych ani też kosztorysu, z którego wynikałby koszt robót.

- uchwała nr (...) również narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż wobec braku wiążących uchwał w sprawie przyjęcia sprawozdań za lata 2009, zaskarżona uchwała może zawierać nieprawidłowe lub nieprawdziwe dane, obecnie toczy się sprawa w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdań zarządu za 2009r I C 969/10

- uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż uchwała ta zawiera dane, które mogą być nieprawdziwe z uwagi na to, że poprzedni okres rozliczeniowy nie został przyjęty, obecnie toczy się sprawa w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdań zarządu za 2009r I C 969/10;

- uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, z tych samych powodów jak opisane wyżej. Uchwała ta jest kwestionowana również i dlatego, że nie można udzielić absolutorium zarządowi, który działa z naruszeniem interesów wspólnoty i poszczególnych właścicieli, bowiem podjął uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania za 2010r.

W odpowiedzi na pozew pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa, wskazała, iż nie zachodzi żadna z przyczyn, określonych w art. 25 ustawy o własności lokali, a uzasadniających zaskarżenie uchwał wspólnoty.

Sąd ustalił, co następuje :

Powodowie są właścicielami lokali użytkowych, znajdujących się na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) i tworzących pozwaną wspólnotę mieszkaniową. Do H. i K. S. należy jeden lokal (udział procentowy 12,72), do NFZ także jeden lokal (udział 23,09%), do (...) spółki z o.o. w P. 4 lokale (udział 62,51%), do M. P. (1) jeden lokal (udział 0,54%) i do M. P. (2) jeden lokal (udział 1,14 %)

Dowód:.. lista głosów oddanych w głosowaniu k. 9, 12, 14.

Pismem z dnia 28 marca 2011r. pozwana wspólnota zawiadomiła właścicieli lokali, iż w dniu 5 kwietnia 2011r. odbędzie się roczne zebranie wspólnoty, podczas którego przedstawiony zostanie plan finansowo-gospodarczy na 2011r. oraz sprawozdanie finansowe z działalności zarządu za 2010r., zaś dyskusji i głosowaniu poddane zostaną uchwały dotyczące przyjęcia planu finansowo-gospodarczego na 2011r., przyjęcia sprawozdania finansowego za 2010r., udzielenia absolutorium zarządowi za 2010r

Dowód: zawiadomienie z 28 marca 2011r. k. 31.

W dniu 17 marca pozwana wspólnota uchwaliła uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu- oraz udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy stanowiącej czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Przedmiotem tej uchwały było zawarcie przez Zarząd Wspólnoty umowy na wykonanie przez (...) spółkę z o.o zewnętrznym robót remontowych na elewacji budynku przy ul. (...) w P. oraz wymalowaniu elewacji za kwotę około 27.000 netto. Za przyjęciem uchwały oddano 64,18% głosów, nie było głosów przeciw i wstrzymujących się Powodowie nie uczestniczyli w głosowaniu.

Dowód: uchwała nr (...) k. 5-6, lista osób głosujących k.7

Remont został wykonany, a kosztami remontu nie zostali obciążeni współwłaściciele / bezsporne k. 72/

5 kwietnia 2011r. pozwana wspólnota uchwaliła trzy uchwały : nr (...) o przyjęciu planu finansowo-gospodarczego na rok 2011, nr (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego za 2010r., nr (...) o udzieleniu absolutorium dla zarządu za 2010r. Za przyjęciem uchwały nr (...) oddano 64,19 % głosów, przeciw 35,81 %, nie było głosów wstrzymujących się

Dowód: uchwały k. 8, 11,13, załącznik do uchwały nr (...) k.9.

Za przyjęciem uchwały nr (...) oddano 100 % głosów, nie było głosów przeciw i wstrzymujących się . Powodowie nie uczestniczyli w głosowaniu.

Dowód: uchwała k. 11, załącznik do uchwały k. 12

Za przyjęciem uchwały nr (...) oddano 100 % głosów, nie było głosów przeciw i wstrzymujących się. Powodowie nie uczestniczyli w głosowaniu. Dowód: uchwała k. 13 i załącznik do uchwały k.14

W planie finansowo – gospodarczym na 2011r.przewidziano następujące pozycje :

- utrzymanie części wspólnej nieruchomości :energia elektryczna 3.600 zł,
- utrzymanie czystości 21.00 zł,
- odsnieżanie i usuwanie oblodzeń 3.000 zł,
- woda 1.300 zł, ciepło 2.400 zł,
- utrzymanie dźwigu osobowego 15.600 zł ,
- przegląd budynku 2.500 zł,
- fundusz remontowy – 31.464 zł,
- zarządzanie : koszty administracji 26.500 zł, konserwacja 10.080 zł, zakup materiałów różnych 3.800 zł, koszty pozostałe 13.000 zł

Dowód: plan finansowy na 2011r. k. 10.

W sprawozdaniu finansowym za 2010r. zarząd wskazał, iż zlecił przeprowadzenie przeglądów okresowych :

- stanu technicznego budynku; przegląd ten wykazał konieczność drobnych napraw, które zostały wykonane przez firmę (...) , z którą wspólnota ma podpisaną umowę o współpracy,
- przewodów kominowych.

Wskazał również, iż przychody z działalności podstawowej wyniosły 129.270,50zł, a koszty działalności podstawowej wyniosły 102.934,63 zł , wynik z działalności netto 16.215,46zł. Z bilansu za 2010r., stanowiącego część sprawozdania, wynika, iż suma aktywów równała się sumie pasywów i wyniosła 98.573.40 zł

Dowód: . sprawozdanie finansowe k. 75-76, rachunek zysków i strat k. 78, bilans k. 77).

Wspólnota mieszkaniowa przy ul. (...) składa się z 8 lokali /bezsporne/.

Pomiędzy wspólnotą a powodami toczyło się i toczy nadal w tut. sądzie wiele procesów w przedmiocie zaskarżenia uchwał wspólnoty :

- w sprawie I C 737/10 zaskarżono uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia planu finansowego na 2010r., wyrokiem z dnia 28 lipca 2010r. uchwałę uchylono,
- w sprawie I C 2285/08 zaskarżono uchwały : nr (...), zatwierdzającą sprawozdanie finansowe za 2007r., nr (...) , zlecającą administrowanie nieruchomością i (...), wyrażającą zgodę na dzierżawę terenu pod altankę śmietnikową, z uwagi na uchylenie tych uchwał przez wspólnotę w toku procesu, powodowie cofnęli powództwo i postępowanie zostało umorzone,
- w sprawie I C 756/09 zaskarżono uchwałę nr (...), zatwierdzającą sprawozdanie finansowe za 2007r. i przeznaczającą nadwyżkę przychodów na fundusz remontowy, wyrokiem z dnia 24 maja 2010r. uchylono przedmiotową uchwałę,

- w sprawie I C 969/10 zaskarżono uchwałę nr(...) w sprawie udzielenia absolutorium dla zarządu za 2009r. i uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2009r., wyrokiem z dnia 5 października 2011r. uchylono zaskarżone uchwały,

- w sprawie I C 1937/09 zaskarżono uchwałę nr (...), dotyczącą przyjęcia rocznego sprawozdania finansowo-księgowego za 2008r., sprawozdania zarządu i udzielenia mu absolutorium oraz rozliczenia ujemnego za 2008r.; sprawa nie została jeszcze zakończona,

- w sprawie I C 1094/12 zaskarżono uchwały nr (...) w sprawie zakupu lub leasingu windy oraz nr (...) w sprawie przyjęcia planu finansowego na 2009r. , wyrokiem z dnia 18 listopada 2013r. uchylono przedmiotowe uchwały,

- w sprawie I C 885/12 zaskarżono uchwałę: nr (...) z dnia 26 marca 2012r. w sprawie przyjęcia planu finansowo-gospodarczego na rok 2012,

uchwałę nr (...) z dnia 26 marca 2012r. w sprawie przyjęcia planu finansowo-gospodarczego na rok 2011, uchwałę nr (...) w sprawie przeznaczenia na bieżącą działalność eksploatacyjną zysku w kwocie 37.307,35 zł, uchwałę nr (...) o udzieleniu absolutorium dla zarządu wspólnoty za działalność w 2011r., wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2015r. uchylono przedmiotowe uchwały,

Dowód : kopie dokumentów ze spraw toczących się pomiędzy powodami a wspólnotą k. 185- 276 akt I C 885/12, wyrok w sprawie I C 885/12.

W sprawie I C 1094/12 Sąd Okręgowy w Płocku ustalił, iż od 8 maja 2008r. powstała duża wspólnota mieszkaniowa, bowiem od tej daty istniało w przedmiotowej nieruchomości łącznie 8 lokali, w tym 5 lokali wyodrębnionych i 3 lokale niewyodrębnione, lecz samodzielne. Strony nie kwestionowały powyższego ustalenia

Dowód: . uzasadnienie wyroku z dnia 18 listopada 2013r. w sprawie I C 1094/12 k. 253).

Między wspólnotą a powodami od wielu lat toczy się spór odnośnie kwestii windy, zamontowanej w nieruchomości; do chwili obecnej wspólnota nie wyjaśniła, na jakich zasadach wspólnota korzysta z windy i jakie ponosi koszty z tym związane, wobec czego wszystkie uchwały wspólnoty, przewidujące koszt utrzymania windy, zostały zaskarżone, a niektóre uchylone, dotyczy to uchwał w sprawach I C 2285/08, I C 756/09, I C 969/10, I C 1937/09 oraz I C 1094/12.

Dowód:. pozwы w sprawach I C 2285/08, I C 756/09, I C 969/10, I C 1937/09 oraz I C 1094/12 k.190-195, k. 209-212, k. 223-226, k. 237-239, k. 244-248 akt I C 885/12, orzeczenia w sprawach I C 2285/08, I C 756/09, I C 969/10 oraz I C 1094/12 k. 208, k. 217, k. 231, k. 251 akt I C 885/12.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów wyżej wymienionych.

Pozwana wspólnota nie podjęła nawet próby wykazania co do uchwały nr (...) zasadności wysokości i rodzaju planowanych przychodów , jak również zasadności wysokości i rodzaju planowanych wydatków. Co do uchwały nr (...) wspólnota nie przedstawiła dokumentów, na podstawie których można by było sprawdzić, jakie były przychody wspólnoty i ich wysokość, jakie wydatki i ich wysokość, a w efekcie, czy – jak to przyjęto w uchwale nr (...) - wspólnota uzyskała za 2011r. wynik finansowy dodatni, zysk w kwocie 16.215,40.

Sąd zważył, co następuje :

Ponieważ przedmiotowa wspólnota ma charakter tzw. dużej wspólnoty (art. 20 ustawy o własności lokali), bowiem składa się z 8 lokali, do zaskarżenia jej uchwał zastosowanie ma art. 25 powyższej ustawy, który stanowi, iż właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interes właściciela lokalu.

W ocenie sądu trzy przedmiotowe uchwały, tj. nr (...), nr (...), nr (...) są sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Odnosnie uchwały nr (...) stwierdzić należy, że pozwany do projektu uchwały nie dołączył żadnych danych, informacji pozwalających powodowi jako właścicielowi zapoznać się z zakresem rzeczowym robót budowlanych, nie przedstawił także kosztorysu planowanych robót. W toku procesu pozwany nie podjął nawet próby wykazania zasadności podjęcia uchwały, zakresu robót lub kosztu tego remontu, co w rezultacie spowodowało, iż Sąd nie był w stanie merytorycznie zweryfikować tej uchwały pod względem prawidłowości zarządzania nieruchomością.

Odnosnie uchwały nr (...) o przyjęciu planu finansowo-gospodarczego na rok 2011 wspólnota nadal nie wyjaśniła statusu prawnego windy, czy jest to dzierżawa, czy własność, nie wyjaśniła, na jakich zasadach wspólnota korzysta z windy i jakie ponosi faktyczne koszty, związane z użytkowaniem dźwigu. Ponadto nie wykazała, co składa się na poszczególne pozycje planowanych wydatków, podano tylko ogólne kwoty, ale na tej podstawie nie można wywnioskować, czy zasadny jest rodzaj danego wydatku i jego wysokość. Niektóre pozycje, np. „pozostałe koszty” na kwotę ponad 13.000 zł i „zakup materiałów różnych” na ponad 3.800 zł, są tak ogólnie określone, że w żaden sposób nie można stwierdzić, czego dotyczą, tym bardziej więc nie można ocenić, czy wydatki te są zasadne. Równie enigmatycznie brzmią pozycje „konserwacja” i „koszty administracji”. Wspólnota nie przedstawiła żadnych dokumentów, które potwierdzałyby, jakie wspólnota uzyska dochody w 2011r. i z jakiego tytułu oraz jakie poniesie wydatki i w jakiej wysokości. To zaś uniemożliwia sądowi ocenę, czy działania wspólnoty były zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Podobna ocena dotyczy uchwały nr (...). o przyjęciu sprawozdania finansowego za 2010r. Wspólnota nie wykazała, w jaki sposób obliczyła poszczególne wydatki, na jakich przesłankach oparła swoje obliczenia dotyczące przychodów, uchwała wymienia tylko łączną kwotę przychodów i łączną kwotę wydatków. Na tej podstawie nie jest możliwe ustalenie, czy dane te są prawidłowe i czy wydatki były usprawiedliwione.

Uchwała nr (...) o udzieleniu absolutorium dla zarządu narusza interesy właścicieli, bowiem zarząd wspólnoty działał w 2010r. nieprawidłowo; nie przygotował właściwie sprawozdania finansowego, ani też planu finansowo-gospodarczego. Właściciele nie są więc w stanie ocenić, czy ich pieniądze na działalność wspólnoty wydawane są w sposób zasadny. Tym bardziej, że sposób działania zarządu nie zmienia się od wielu lat; uchylane są bowiem uchwały wspólnoty w zakresie przygotowanych przez zarząd sprawozdań finansowych i planów gospodarczych za poszczególne lata, począwszy od 2008r. Z tych względów uzasadniony jest brak zaufania powodów do działań, podejmowanych przez zarząd wspólnoty.

Podnieść przy tym należy także, że z protokołów głosowania nad uchwałami nr (...) i (...), że powodowie nie głosowali nad uchwałami (łącznie dysponują 35,81%), a mimo to zapisano, że uchwałę podjęto 100% głosami. W protokołach wyżej wskazanych występuje także rozbieżność co do wysokości udziałów poszczególnych właścicieli, tym bardziej, że w protokole głosowania nad uchwałą nr (...) z tego samego dnia tj. 5 kwietnia 2011r te udziały są inne, tożsame z wysokością udziałów określonych w protokole głosowania nad uchwałą nr(...)z 17 marca 2011r.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art.98 kpc, o kosztach zastępstwa procesowego Sąd orzekł na podstawie § 10 pkt.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej).