

**Sygn. akt XXV C 768/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 listopada 2012r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krystyna Dymek**

Protokolant: sąd. staż. Malwina Szcześniak - Adamczuk

po rozpoznaniu w dniu 07 listopada 2012r. w Warszawie na rozprawie sprawy

z powództwa (...)

przeciwko (...)ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały nr (...)i (...)

1. powództwo oddała;

2. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej 400zł (czteryście złotych) tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt XXV C 768/12**

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 25 maja 2012 roku (...)wniosło o uchylenie uchwał pozwanej (...)podjętych 12 kwietnia 2012 roku tj. uchwały nr (...)w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2011 rok-w zakresie kosztów poniesionych z funduszu remontowego przez (...)oraz uchwały nr (...)w całości. Wniesiono również o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew wniesiono o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Sąd ustalił, co następuje:**

Budynek położony przy ul. (...) w W. jest budynkiem bardzo starym, wybudowanym w 1912 roku, praktycznie zburzonym w czasie II Wojny Światowej, a następnie odbudowanym przez byłych mieszkańców kamienicy. Jednocześnie jest to budynek w bardzo złym stanie technicznym, który wymaga ciągłych generalnych remontów trudnych do przeprowadzenia, nie tylko z uwagi na brak środków finansowych, ale także z uwagi na trwające rozmowy z przedwojennymi właścicielami kamienicy, co do jej zwrotu, ewentualnie wypłaty rekompensaty finansowej.

W okresie administrowania budynkiem przez powoda zaniechano wykonywania jakichkolwiek prac remontowych, co spowodowało, że po zawiązaniu (...) i przejęciem administrowania obiektu, był on w tragicznym stanie technicznym, grożącym katastrofą budowlaną. Wymiany wymagał m. in. dach, instalacja elektryczna i wodno-kanalizacyjna.

Na mocy porozumienia stron z dnia 01 września 2010 roku powód przekazał pozwanej posiadania lokali użytkowych nr (...)i (...) na cele wspólne dla mieszkańców budynku. Zgodnie z porozumieniem powód jako przekazujący nie będzie wnosił zaliczek z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w zakresie dotyczącym ww. lokali.

W dniu 08 listopada 2010 roku została podjęta uchwała nr (...)w przedmiocie przeprowadzenie remontu lokali nr (...)i (...). W uchwale określono zakres prac remontowych i objął on remont budowlany pomieszczeń, wymianę drzwi wejściowych, wymianę okien, wymianę instalacji elektrycznej, sanitarnej i zakup podstawowych mebli oraz wyposażenia kuchni i łazienek. Przewidziany w uchwale koszt pracy określono na kwotę ok. 70.000 zł, zaś wyremontowane pomieszczenia miały być przeznaczone pod wynajem, a uzyskane w ten sposób środki miały zasilić w przyszłości fundusz remontowy wspólnoty.

Decyzją z dnia 23 marca 2011 roku Prezydent (...) ustanowił użytkowanie wieczyste do udziału wynoszącego 0,681 w gruncie o powierzchni 438 m. kw położonego w W.przy ul. (...)na rzecz spadkobierców W.i K. K..

W okresie, kiedy był przeprowadzany ww. remont lokali (...)i (...)powód zaskarżył ww. uchwałę wnosząc o jej uchylenie podnosząc m. in. brak zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. Wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2011 roku, sygn. akt XXV C 140/11 Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo (...), zaś wyrokiem z dnia 06 grudnia 2011 roku, sygn. akt VI A Ca 843/11 Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację powoda /dołączone akta XXV C 140/10/.

W dniu 12 kwietnia 2012 roku właściciele lokali nieruchomości (...)w W.podjęli uchwałę nr (...)w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2011 zamykający się saldem (...)zł i udzielenia za rok 2011 absolutorium Zarządowi. Za uchwałą głosowało (...), przeciw (...). Zgodnie z uchwałą weszła ona w życie z dniem podjęcia. Powód nie brał udziału w głosowaniu, a jego udział wynosi 0,6663 /uchwała k. 6-6v/. W sprawozdaniu finansowym za rok 2011 ujęte zostały koszty poniesione na remonty i wyposażenie przedmiotowych lokali(...)i (...)w łącznej kwocie (...)zł (w tym umywalki i szafki (...)zł, prace hydrauliczne (...)zł, wymiana instalacji sanitarnych(...)zł, lampy do lokali (...)zł, chłodziarka podblatowa (...)transport chłodziarki (...)zł, wyposażenie lokali (...)i (...)(...)zł, lakierowanie podłóg (...), stoliki (...)zł, montaż mebli (...)zł, sprząatanie lokali (...)zł /sprawozdanie k. 7/.

W tym samym dniu pozwana (...)podjęła również uchwałę nr (...), którą nadwyżkę z kosztów zarządzania w kwocie (...)za rok 2011 przeniesiono na fundusz remontowy 2012 roku /uchwała k. 8/. Za uchwałą głosowało (...), przeciw (...). Powód nie brał udziału w głosowaniu, a jego udział wynosi 0,6663 .

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jako nieuzasadnione podlega oddaleniu.

Roszczenie podlega analizie pod kątem przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Zgodnie z art. 23 ww. ustawy uchwały właścicieli są podejmowane bądź na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Nadto jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź, gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie, co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Generalnie, więc uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczona według wielkości udziałów. W niniejszej sprawie wystąpiły przesłanki do zastosowania tego trybu głosowania. Wobec posiadania przez powoda większości udziałów-pozostali właściciele mogli podjąć decyzję o głosowaniu nad uchwałami według zasadny jeden właściciel-jeden głos. W tej konkretnej sprawie za takim sposobem głosowania opowiedziało się 7 z 10 właścicieli, posiadających łącznie 0,2220 udziałów /k. 13, 13v/.

W ocenie Sądu został dochowany termin 6 tygodni na złożenie odwołania od uchwał przewidziany w art. 25 ust. 1a ustawy. W niniejszej sprawie przedmiotowe uchwały podjęte zostały w dniu 12 kwietnia 2012 roku i tym samym powództwo złożone w placówce Poczty Polskiej w dniu 24 maja 2012 roku /koperta k. 14/ zostało złożone w terminie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. W doktrynie podkreśla się przy tym, że uprawnienie do zaskarżenia uchwały przewidziane w powołanym wyżej przepisie ustawy nie jest obwarowane żadnymi dalszymi przesłankami (Drozd E., Zarząd nieruchomością wspólną według ustawy o własności lokali, Rejent 1995/4/9 - t.8).

Zaskarzanie do sądu uchwały właścicieli lokali w oparciu o art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek:

- uchwała nie jest zgodna z prawem;
- uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali;
- uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;
- uchwała w inny sposób (niż poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę.

Powódka zaskarżając uchwałę nr (...)powołała się na okoliczność naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszenie interesów właścicieli lokali. Zdaniem powoda przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2011 w zakresie kosztów poniesionych przez wspólnotę na łączną kwotę (...)zł nie jest zasadne w świetle decyzji z dnia 23 lipca 2011 roku wydanej przez Prezydenta (...), którą prawo użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 438 m. kw przekazano na rzecz spadkobierców i tym samym nadpłacona zaliczka powinna być zwrócona na rzecz właścicieli a nie wydatkowana niezgodnie z ich interesem, zwłaszcza właściciela posiadającego większy udział w nieruchomości.

W świetle ustaleń dokonanych przez Sąd nieuzasadniona byłaby teza, iż zaskarżona uchwała naruszyła zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Jednym z celów (...)jest prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną. Pod pojęciem tym należy rozumieć utrzymywanie nieruchomości wspólnej w niepogorszonej formie, co wiąże się z odpowiednim planowaniem, przestrzeganiem obowiązujących przepisów związanych z eksploatacją i kontrolą stanu technicznego nieruchomości (tak: E. Bończak – Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa, Komentarz, Warszawa 2010, s. 463).

Odnosząc powyższe do uchwały nr (...)brak podstaw do przyjęcia, iż w jakikolwiek sposób naruszyła ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Fakt przekazania udziału w nieruchomości spadkobiercom w żaden sposób nie rzutuje na prawidłowość gospodarki finansowej wspólnoty. Kwestia wydatkowania przez wspólnotę środków z funduszu remontowego na wyposażenie i odnowienie lokali nr (...)i (...)w budynku Wspólnoty została już prawomocnie rozstrzygnięta. Powód zaskarżył uchwałę pozwanego nr (...) z dnia 08.11.2010r. w tym zakresie. Powództwo to w postępowaniu XXV C 140/10 zostało oddalone, a apelacja powoda została oddalona wyrokiem S.A. w Warszawie z dnia 06.12.2011r.

Odnosząc się do zaskarżonej uchwały nr (...)powód wskazał, iż nadwyżka z kosztów zarządzania w kwocie 2.564,28 zł winna być rozliczona na rzecz właścicieli proporcjonalnie do udziału, który przypada na każdego z nich. W ocenie tegoż Sądu przeniesienie nadwyżki na fundusz remontowy było dopuszczalne, co wprost wynika także ze wskazanego przez powoda wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 22 lutego 2001 r., sygn. akt I ACa 1309/00. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że powód nie zauważa, że uchwała (...)dotyczy kosztów zarządu nieruchomością wspólną a nie opłat ponoszonych przez właścicieli na utrzymaniu ich lokali stosownie do art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Sąd Apelacyjny stwierdził w uzasadnieniu wyroku iż, „obowiązkiem właściciela lokalu jest pokrywanie dwojakiego rodzaju wydatków. Są to koszty zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się głównie wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne o ile nie są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie

porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 ustawy). Na pokrycie powyższych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat (art. 15 ustawy), których wysokość ustala w formie uchwały wspólnota (art. 22 ust. 1 pkt 3 ustawy). Środki uiszczone na tej podstawie mogą być przeznaczone tylko na zarząd nieruchomością wspólną, a gdy po ich rozliczeniu na koniec roku obrachunkowego okaże się, że wpłaty były wyższe niż wydatki, powstała nadwyżkę, wspólnota może przeznaczyć na powiększenie funduszu remontowego lub inny cel związany z zarządem nieruchomością wspólną. Drugi rodzaj wydatków ponoszony przez właścicieli - to wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu (art. 13 ust. 1 ustawy). Chodzi to głównie o koszty zużytej przez właściciela energii cieplnej oraz wody, wywóz nieczystości. Zarząd wspólnoty w zakresie dostawy energii cieplnej i wody do poszczególnych lokali występuje praktycznie jedynie jako pośrednik między dostawcami a odbiorcami - czyli właścicielami lokali. Zawiera umowy na dostawę i rozlicza się z dostawcami, a środki na ten cel otrzymuje od właścicieli lokali. Płacą oni z reguły za zużytą wodę według wskazań wodomierzy lub ryczałtu (gdy nie mają wodomierzy) i zaliczek na centralne ogrzewanie, które rozliczane są po zakończeniu sezonu grzewczego. Pieniądze wpłacane na powyższe opłaty nie stają się środkami wspólnoty. Ze środków tych wspólnota ma obowiązek rozliczyć się, tj. po zakończeniu roku obrachunkowego winna wskazać ile wynosiły rzeczywiste wydatki na utrzymanie każdego lokalu (c.o., woda, wywóz śmieci, itp.), jaką kwotę na ten cel wpłacił każdy z właścicieli i w przypadku gdy jego wpłata przewyższa wydatki, różnica winna mu być zwrócona lub zaliczana na poczet przyszłych wydatków na ten sam cel". Zastrzeżenie powoda co do nieokreślenia przez pozwanego potrzeb remontowych są bezpodstawne. Nie ma prawnego obowiązku, aby uchwała w przedmiocie przekazania nadwyżki kosztów zarządu nieruchomością wspólną na fundusz remontowy zawierała plany remontowe. Stanowisko takie znalazło jednoznaczne potwierdzenie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 r. II CSK 358/10, w którym Sąd stwierdził, że „dopuszczalne jest przeznaczenie - na podstawie uchwały właścicieli lokali - nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, póź. 903 ze zm.) na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej”.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak na wstępie.

O kosztach orzeczono w trybie art. 98 kpc.