

Sygn. akt IC 466/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2015r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Maciej Ejsmont

Protokolant : Anna Ogrodnik

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2015 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa B. W. i K. W. (1)

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

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O. o nr (...) z dnia 26 stycznia 2015r;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódek B. W. i K. W. (1) kwoty po 100 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 466/15

UZASADNIENIE

B. W. i K. W. (1) wniosły pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w O. przy ul. (...). Zażądały w nim uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 26 stycznia 2015 r. o przyjęciu sprawozdania finansowego i udzieleniu absolutorium zarządowi za rok 2014.

W uzasadnieniu pozwu powódki podniosły, że są właścicielkami lokali nr (...) w budynku przy ul. (...) w O.. W nieruchomości tej jest łącznie 8 lokali mieszkalnych. W dniu 26 stycznia 2015 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w O. przy ul. (...). Powódki nie brały w nim udziału. Powiadomienie ich o terminie zebrania odbyło się w nieprawidłowy sposób. Do chwili obecnej nie doręczono im odpisu podjętych tam uchwał. Zaskarżona uchwała narusza interesy powódek. Rozliczenia Wspólnoty za lata 2011 i 2013 dotknięte były nieprawidłowościami i były przedmiotem postępowań sądowych. Nieprawidłowościami dotknięte jest też rozliczenie za rok 2014. W rozliczeniach kartotek indywidualnych w pozycji wydatki z funduszu eksploatacyjnego powódki nie powinny być obciążone kosztami usługi kominiarskiej albowiem nie korzystają z wkładów kominowych. Nie powinny być też obciążone kosztami przeglądu gazowego albowiem lokal nr (...) nie posiada instalacji gazowej, zaś w lokalu nr (...) przegląd instalacji wykonywany jest przez właściciela z jego środków. Nadto, w rozliczeniu lokalu nr (...) nadal brakuje kwoty należnej z tytułu odszkodowania za dach za lata 2007 – 2012, przypadającej w udziałach właścicielom poszczególnych lokali, to jest kwoty 2.397,56 zł.

Nadto, roczne sprawozdanie jest niezrozumiałe, np. w pozycji (...) „(...)” widnieje kwota „(...)”. Powódki nie wiedzą, z czego wynika ta kwota.

W pozycji (...) „(...)” widnieje kwota(...) zł, co dla powódek jest niezrozumiałe.

[k. 1 – 3]

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła, że powódki nie udowodniły braku prawidłowego zawiadomienia ich o zebraniu. Ich nieobecność na nim była wynikiem ich decyzji. Powódki wytoczyły powództwo przed zakończeniem głosowania nad uchwałą. Kwestia rozliczenia odszkodowania należnego wspólnocie za remont dachu nie dotyczy okresu objętego pozwem w niniejszej sprawie. Pozwana zaprzeczyła, by sprawozdanie było niezrozumiałe, nieczytelne, zaś przychody wadliwie rozliczone. Wskazała, że pozycja (...) sprawozdania dotyczy sumy zadłużenia poszczególnych właścicieli lokali w budynku wspólnoty wobec tejże wspólnoty. Pozycja (...) jest kwotą przychodu następnego roku 2015 i stanowi różnicę przychodów i kosztów.

[k. 29 – 30]

W toku procesu powódki podtrzymały swoje stanowisko w sprawie.

[k. 53 – 55]

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w O. przy ul. (...) tworzona jest przez właścicieli ośmiu lokali mieszkalnych.

B. W. jest właścicielką lokalu nr (...), zaś K. W. (1) była do 17 lipca 2015 r. właścicielką lokalu nr (...). Tego dnia, na podstawie umowy dożywocia, właścicielem wskazanego wyżej lokalu został ojciec powódki – Z. W..

/bezsporne/

W latach 2007 – 2012 trwała egzekucja komornicza środków pieniężnych należnych Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w O. przy ul. (...) od wykonawcy dachu, z tytułu wadliwie wykonanego remontu. Pismem z dnia 12 lutego 2013 r. zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej poinformował, że za lata te - na rzecz Wspólnoty - wpłynęła kwota 31.976,47 zł., z czego część należna B. W. wynosi 2.301,66 zł, zaś K. W. (1) 2.397,56 zł.

Dowód: pismo z dnia 12 lutego 2013 r. k. 6

W dniu 26 stycznia 2015 r. odbyło się zebranie ogółu właścicieli nieruchomości położonej w O. przy ul. (...). W toku wskazanego wyżej zebrania zarząd przedstawił sprawozdanie ze swej działalności. Poddano też pod głosowanie uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Wspólnoty za rok 2014 i udzieleniu zarządowi absolutorium.

Ze sprawozdania rocznego zarządu wynikało, że przychody wspólnoty za 2014 r. wyniosły 10.860,72 zł (z tytułu pokrycia kosztów zarządu nieruchomością ni innych przychodów) oraz 2.723,69 zł (z tytułu opłat bieżących - c.o., wody ścieków, nieczystości i innych). Koszty za ten rok wyniosły łącznie 10.800,28 zł.

Nadwyżka przychodów nad wydatkami ((...) sprawozdania) wyniosła 2.784,13 zł.

Łączne zadłużenie członków wspólnoty wobec niej ((...) sprawozdania) wyniosło 6.234,64 zł. Zadłużenie U. O. (lokal nr (...)) wyniosło 104,07 zł, J. T. i R. T. (lokal nr (...)) 3.433,36 zł, B. W. 657,52 zł, K. W. (1) 17,08 zł, M. W. i K. W. (2) 2.022,61 zł (lokal nr (...)).

Wspólnota Mieszkaniowa(...) w O. przy ul. (...) podjęła uchwałę nr (...) o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Wspólnoty za rok 2014 i udzieleniu zarządowi absolutorium.

W zebraniu wspólnoty w dniu 26 stycznia 2015 r. udział wzięli właściciele lokali nr (...).

Za podjęciem wskazanej wyżej uchwały głosowali, oprócz osób biorących udział w zebraniu, także właściciele lokali nr (...). Łącznie reprezentowali oni 85,30 % udziału w nieruchomości wspólnej.

Dowód: uchwała nr (...) k. 142

lista obecności na zebraniu w dniu 26 stycznia 2015 r. k. 141

protokół z zebrania właścicieli k. 77

rozliczenie kartotek indywidualnych k. 89 - 102

Uchwała nie została przedstawiona do podpisu powódkom.

/bezsporne/

W latach 2007 – 2012 trwała egzekucja komornicza środków pieniężnych należnych Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w O. przy ul. (...) od wykonawcy dachu, z tytułu wadliwie wykonanego remontu. Egzekucja prowadzona była na rzecz wspólnoty. Pismem z dnia 12 lutego 2013 r. zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej poinformował, że za lata te na rzecz Wspólnoty wpłynęła kwota 31.976,47 zł., z czego na rzecz części należna B. W. wynosi 2.301,66 zł, zaś K. W. (1) 2.397,56 zł.

Dowód: pismo z dnia 12 lutego 2013 r. k. 6

przesłuchanie stron k. 116 – 118

Powódki używają w swych lokalach ogrzewania elektrycznego. Nie korzystają one z kominów, nie mają w nich wkładów kominowych. W lokalu stanowiącym własność B. W. brak jest działającej instalacji gazowej.

Dowód: zeznania B. W. k. 116 – 117

Wyrokiem z dnia 22 października 2015 r. (sygn. akt I A Ca 1054/15) Sąd Apelacyjny we Wrocławiu zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 20 marca 2015 r. i uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w O. przy ul. (...), nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2013 i udzielenia absolutorium zarządowi. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Apelacyjny podniósł, że w przywołanym wyżej sprawozdaniu za rok 2013 istnieje nieprawidłowość dotycząca kwestii rozliczenia odszkodowania za dach. W sytuacji, gdy powódki są właścicielkami dwóch odrębnych lokali, odszkodowanie podzielone być winno, między innymi, między tymi dwoma lokalami i przypisane do funduszu remontowego każdego z nich, nie zaś wyłącznie jednego z nich, należącego do B. W..

Dowód: wyrok SA we Wrocławiu z dnia 22 października 2015 r. wraz z uzasadnieniem k. 129 - 135

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

W pierwszej kolejności należało poddać analizie kwestię zachowania przez powódki terminu do zaskarżenia uchwały objętej żądaniem pozwu.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2000.80.903 j.t, ze zm.), zwanej dalej ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. 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.

Jednocześnie przepis art. 25 ust. 1 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. stanowi, że wskazane wyżej powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Jednocześnie art. 23 ust. 3 cytowanej wyżej ustawy stanowi, że o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Z przepisu tego wynika, że jeśli choć jeden z właścicieli lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej oddał głos w trybie indywidualnego zbierania głosów, to każdy członek wspólnoty winien być pisemnie powiadomiony o treści podjętej uchwały. Na gruncie niniejszej sprawy dostrzec należy, że uchwała, której dotyczy żądanie pozwu, podjęta została częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Z listy obecności na zebraniu właścicieli w dniu 26 stycznia 2015 r. wynika, że udział wzięli w nim właściciele lokali nr (...). Pozostali właściciele lokali nie brali udziału w zebraniu. Z dokumentu uchwały nr(...) wynika, że głosy oddali także właściciele lokali nr (...), którzy nie brali udziału w zebraniu. Oznacza to, że uchwała podjęta została częściowo na zebraniu w dniu 26 stycznia 2015 r., częściowo zaś w trybie indywidualnego zbierania głosów. To z kolei implikowało obowiązek zarządu doręczenia powódkom zawiadomień o treści podjętej uchwały.

Wskazać nadto należy, że – wbrew twierdzeniom strony pozwanej – uchwała nr(...) została podjęta. Nie niweczy tego sam fakt braku przedstawienia tejże uchwały do podpisu powódkom. Podnosi się bowiem, że z przepisu art. 23 cytowanej wyżej ustawy „w żaden sposób nie wynika, by w przypadku indywidualnego zbierania głosów, koniecznym dla ważności tak podjętej uchwały było, by udział w głosowaniu wzięli wszyscy właściciele lokali. Przepis art. 23 [...] ust. 1 [...] statuuje bowiem jako równorzędne trzy sposoby podejmowania uchwał przez właścicieli lokali: albo na zebraniu, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała może być też wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały, co do zasady, zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według udziałów, chyba że w umowie lub uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos [...] Z przepisu tego wynika zatem, że również w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała zostaje podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość, liczoną w tym wypadku wielkością udziałów. Bez znaczenia dla jej skuteczności jest natomiast, czy w głosowaniu takim wzięli udział wszyscy właściciele lokali”. (tak: Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 17 lipca 2014 r. I ACa 288/14, LEX nr 1488696). Wskazuje się także, że „przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują żadnego wymagalnego quorum dla skutecznego podjęcia uchwały wspólnoty, co oznacza, że nie ma znaczenia to, ilu właścicieli lokali uczestniczyło w zebraniu i brało udział w głosowaniu, ale jedynie to, czy za podjęciem uchwały wypowiedzieli się właściciele lokali mający większość liczoną według wielkości udziałów. Wówczas dochodzi do podjęcia uchwały i od tego momentu rozpoczyna bieg 6-tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały przez każdego właściciela (współwłaściciela) lokalu wchodzącego w skład wspólnoty[...] (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 7 lutego 2014 r. V ACA 791/13, LEX nr 1480407).

W oparciu o powyższe rozważania stwierdzić należy, co następuje.

Po pierwsze, uchwała wskazana w treści pozwu została skutecznie podjęta. Zagłosowali za nią właściciele lokali reprezentujący łącznie 85,3 % udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnoty.

Po drugie, rozważana uchwała podjęta została częściowo na zebraniu, częściowo zaś w trybie indywidualnego zbierania głosów. Z uchwały nie wynika, kiedy głos za uchwałą oddali właściciele lokali nr (...). Nie budzi wątpliwości, że powódki winny być powiadomione o podjętej uchwale.

Po trzecie, zaskarżenie przez powódki uchwały wskazanej w treści pozwu nie nastąpiło po upływie ustawowego terminu 6 tygodni do wytoczenia stosownego powództwa. Powódki wniosły pozew w dniu 9 marca 2015 r., co wynika z odcisku datownika pocztowego na kopercie, w której przesłano pozew do sądu. Pozew ten został wniesiony jeszcze przed początkiem biegu terminu do jego wniesienia. Nastąpiło to na skutek braku dopełnienia przez zarząd strony pozwanej obowiązku powiadomienia powódek o treści podjętej uchwały. Strona pozwana nie może wywodzić korzystnych dla siebie skutków prawnych z faktu braku doręczenia powódkom zawiadomienia o podjęciu uchwały (...). Oczywiście jest, że skoro powódki dowiedziały się o podjęciu analizowanej tu uchwały, to były uprawnione do podjęcia działań prawnych zmierzających do poddania jej sądowej kontroli.

Odnosząc się merytorycznie do zaskarżonej uchwały wskazać należy, co następuje. Powódki podniosły szereg zarzutów co do prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej za 2014 rok. Uwzględniając ściśle rachunkowy charakter tego dokumentu, przyjąć należy, że potwierdzenie zasadności choćby jednego z zarzutów pociąga za sobą konieczność uchylecia uchwały. Konieczne jest, aby mieć na uwadze zasadę niedopuszczalności częściowego uchylecia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Takie działanie musiałoby bowiem zostać poczytane za próbę zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej przez sąd do podjęcia uchwały o określonej treści, czemu w sposób wyraźny sprzeciwia się nie tylko autonomia właścicieli w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, lecz również i same przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 31 marca 2015 r. I ACa 1469/14 LEX nr 16758910).

Powódki zarzuciły w pozwie brak należytego rozliczenia kwot uzyskanych przez Wspólnotę Mieszkaniową z tytułu odszkodowania za dach za lata 2007 – 2012. Zgodnie z art. 12 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r., 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 niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Dochód z tytułu odszkodowania za niewłaściwie wykonany remont dachu nieruchomości wspólnej stanowi przychód z tej nieruchomości. Winien on być przeznaczony na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, zaś w części przekraczającej ten cel, winien on przypaść właścicielom w stosunku do ich udziałów. Z dokumentu o nazwie „Zgromadzone środki z tytułu odszkodowania za dach w latach 2007 do 2012 przypadające w udziałach na poszczególnych właścicieli lokali” z dnia 12 lutego 2013 r. wynika jednoznacznie, że środki te nie zostały przeznaczone w całości na pokrycie wydatków z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Dokument ten sporządzony został przez zarząd strony pozwanej i wynika z niego, że B. W. (udział 7,20 %) z podziału tychże środków przypaść winna kwota 2.301,66 zł, zaś K. W. (1) (udział 7,50 %) kwota 2.397,56 zł. Z rozliczenia kartotek indywidualnych powódek na dzień 31 grudnia 2014 r. wynika, że stan funduszu remontowego B. W. wynosi 4.855,42 zł, zaś jej saldo za rok 2013 wynosiło 5.163,12 zł. W odniesieniu do K. W. (1) kwoty wynoszą odpowiednio 1.177,07 zł i 1.097,84 zł. Okoliczności te mają istotne znaczenie w świetle tego, iż z zeznań powódki B. W. wynika, że całość kwot należnych z tytułu analizowanego tu odszkodowania na rzecz obu powódek, przelana zostało na konto funduszu remontowego B. W.. Żadna kwota z tego tytułu nie wpłynęła zaś na takie konto prowadzone dla K. W. (1). Podkreślić należy, że strona pozwana nie przedstawiła dowodów na okoliczność przeciwną, zaś słuchany w charakterze strony A. S. wskazał, że nie jest istotne, na gruncie niniejszej sprawy, ile pieniędzy wpłynęło na konto strony pozwanej z tytułu odszkodowania za dach. Tymczasem, okoliczność prawidłowości dokonanego rozliczenia kwot z tytułu uzyskanego odszkodowania ma kapitalne znaczenie. Powódki są właścicielkami dwóch odrębnych lokali i odrębnie na konto funduszu remontowego każdej z nich przelane być winny przez stronę pozwaną środki z tytułu odszkodowania za remont dachu. Uchybienie to stanowi nieprawidłowość w sprawozdaniu rocznym pozwanej Wspólnoty za rok 2014. Podkreślić należy, że zaistniała ona już w sprawozdaniu finansowym za rok 2013 i stała się podstawą uchylecia uchwały strony pozwanej nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za tenże 2013 rok i udzielenia absolutorium zarządowi. Uchylenie tej uchwały dokonane zostało na podstawie wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 22 października 2015 r. (I A Ca 1054/15), zaś motywy tego rozstrzygnięcia wynikają z uzasadnienia tegoż orzeczenia. Analiza sprawozdania finansowego za rok 2014 i rozliczenia kartotek indywidualnych za ten rok wskazuje jednoznacznie, że część kwoty odszkodowania za remont dachu, bezprawnie przelana na rachunek funduszu remontowego B. W., nie została następnie przelana na odpowiedni rachunek prowadzony dla drugiej z powódek, zaś obecnie dla Z. W..

Całokształt powyższych okoliczności wskazuje, że zaskarżona uchwała narusza interesy powódki K. W. (1). O naruszeniu interesów właściciela lokalu możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna (vide: wyrok Sądu Okręgowego w Zamościu z dnia 27 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 832/12, LEX nr 1718228). Zaskarżona uchwała narusza rażąco interes tej powódki albowiem na jej konto funduszu remontowego nie wpłynęły środki należne jej z tytułu odszkodowania za remont dachu. Uwzględniając, że rozliczenie

kartoteki indywidualnej K. W. (3) jest elementem składowym rocznego sprawozdania finansowego, uznać należało, że całe sprawozdanie sporządzone przez zarząd strony pozwanej obarczone jest, opisaną wyżej, istotną wadą.

Analizowane wyżej sprawozdanie nie jest także zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością albowiem nie spełnia kryterium rzetelności. Zawiera bowiem wadliwe rozliczenie środków pieniężnych uzyskanych przez stronę pozwaną z tytułu odszkodowania za dach.

Ustalając stan faktyczny w sprawie Sąd oparł się na dowodach przywołanych w stanie faktycznym niniejszego uzasadnienia. Pozostałe dowody nie miały wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

Uwzględniając powyższe okoliczności orzeczono jak w pkt I.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Na zasądzone na rzecz powódek kwoty zwrotu kosztów procesu składa się połowa uiszczonej przez nie łącznie opłaty sądowej od pozwu, ustalonej w oparciu o art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 – tekst jednolity, ze zm.).