

Sygn. akt I C 710 / 11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Małgorzata Wąchala**

po rozpoznaniu w dniu 22.11.2013 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

połączonych spraw

z powództwa **E. Ż. (1)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W.**

o uchylenie uchwał nr (...), (...), (...), (...), (...)

oraz z powództwa **E. Ż. (1)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W.**

o uchylenie uchwał nr (...), (...), (...), (...)

I. uchyła zaskarżone uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej: nr (...), nr (...) w § 4 pkt c w części dotyczącej opłat za antenę zbiorczą i nr (...);

II. oddała powództwo o uchylenie uchwał nr (...) i (...) oraz dalej idące powództwo o uchylenie uchwały nr (...);

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda **396, 60 zł** kosztów procesu;

IV. uchyła zaskarżone uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej: nr (...) i nr (...);

V. oddała powództwo o uchylenie uchwał nr (...) i (...);

VI. zasądza od pozwanej na rzecz powoda **400 zł** kosztów procesu.

UZASADNIENIE

W dniu 28.04.2011 r. powód E. Ż. (1) wystąpił przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W. o uchylenie uchwał:

- nr (...) – w sprawie zdemontowania nielegalnie zainstalowanego okablowania, która naruszyła interes i prawa właściciela lokalu nr (...),

- nr (...) – w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2010 i udzielenia absolutorium – powód od pięciu lat nie otrzymał sprawozdania z działalności wspólnoty, co jest sprzeczne z art. 30.1 uwl i ma wpływ na podejmowanie uchwał,

- nr (...) – w sprawie remontów, w tym modernizacji drogi manewrowej między klatkami (...) – bez zgody na wycięcie drzewostanu,

- nr (...) – w sprawie wprowadzenia ewidencji księgowej w formie uproszczonej wg planu kont – powód nie otrzymał planu kont, a w § 4c zawarto opłaty za anteny zbiorcze i windę – budynek nie posiada anten zbiorczych,

- nr (...) – w sprawie wycięcia drzew na terenie Wspólnoty – uchwała działa na szkodę środowiska.

Powód podniósł, iż uchwała nr (...) narusza interes i prawa właściciela lokalu nr (...), gdyż ogranicza korzystanie z części wspólnych i uniemożliwia do nich dostęp, utrudnia korzystanie z infrastruktury technicznej własnej lub wspólnej, przypisuje powodowi działania nielegalne, pomimo iż nie musi jako członek wspólnoty uzyskiwać jakiegokolwiek zezwolenia na korzystanie z wspólnych, ogólnie dostępnych kanałów komunikacyjnych dla instalacji infrastruktury internetowej czy jej współużytkowanie. Powód wystąpił do Zarządu Wspólnoty pismem z dnia 17.12.2007 r. o podjętych działaniach. Powód nie został nawet formalnie zawiadomiony, że jest podjęta inicjatywa odnośnie demontażu jego instalacji. Powód zarzucił pozwanej działalność niezgodną z przepisami prawa, ponieważ nie przestrzega ona zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i rażąco narusza interesy powoda – uchwała nr (...) w sprawie wycięcia drzew na terenie Wspólnoty. Powód nie otrzymuje sprawozdań z działalności wspólnoty, co jest sprzeczne z art. 30.1 ustawy i ma wpływ na podejmowanie uchwał. Wspólnota bez podstaw prawnych z powodu braku wymaganych uchwał współwłaścicieli zaciągała zobowiązania inwestycyjne, czym narażała powoda na niezasadne koszty i kary, działania zarządców wspólnoty narażają lokatorów, w tym powoda na niebezpieczeństwo zagrożenia właścicieli mieszkań na poważne nawet milionowe odszkodowania.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Pozwana potwierdziła, że powód jako właściciel lokalu przy ul. (...) jest członkiem Wspólnoty.

Podniosła, że powód błędnie zrozumiał uchwałę nr (...) jako samodzielną podstawę do demontażu przez Wspólnotę okablowania. Uchwała ta stanowi jedynie wyraz aprobaty większości członków Wspólnoty do podjęcia prawem przewidzianych działań zmierzających do usunięcia naruszeń prawa własności polegających na przekroczeniu przez powoda dozwolonego zgodnie z art. 12.1 uwl zakresu korzystania z części wspólnych budynku. Zarząd Wspólnoty nie dokonał dotychczas żadnych czynności demontażu okablowania, gdyż byłaby to niedozwolona samopomoc. W wykonaniu uchwały zażądał natomiast od powoda demontażu okablowania zainstalowanego przez niego w częściach wspólnych budynku. W przypadku braku dobrowolnego wykonania tego żądania przez powoda, pozwana wystąpi a drogę sądową z pozwem o zaniechanie naruszeń prawa własności przysługującego wspólnocie. Podjęcie tej uchwały w żaden sposób nie ogranicza powoda w prawie do korzystania z części wspólnych, a ewentualne ustalenie zakresu dozwolonego korzystania z tych części nastąpi na drodze postępowania sądowego. Indywidualne korzystanie przez powoda ze znajdujących się w częściach wspólnych budynku kanałów wentylacyjnych wymaga zgody Wspólnoty Mieszkaniowej. Powód złożył na ręce ówczesnego członka zarządu Wspólnoty ogólnikowe pismo informujące o zamiarze instalacji okablowania. Pismo to zostało przyjęte, co potwierdza złożonym na nim podpis, jednakże powodowi nigdy nie została udzielona zgoda na zamierzone działanie. Zaskarżona uchwała została podjęta po uprzednim przedstawieniu mieszkańcom obejmującego ją porządku corocznego (zwykłego) zebrania właścicieli lokali.

Pozwana zarzuciła, iż podnoszone przez powoda zarzuty nieprawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną są gołosłowne i nieprawdziwe. Odnosząc się do zarzutu dokonania nielegalnej wycinki drzew pozwana wyjaśniła, że podjęcie uchwały o wycince drzew było motywowane inwestycją polegającą na poszerzeniu ciągu pieszo-jezdnego

mające zwiększyć bezpieczeństwo przechodniów oraz stanem jednego z drzew. W celu wykonania uchwały (...) administrator nieruchomości złożył stosowny wniosek i uzyskał decyzję zezwalającą na dokonanie wycięcia i akceptującą, rekompensujące wycięcia, nasadzenia wskazane w uchwale.

Zarzut dezinformowania właścicieli lokali jest niezrozumiały. Prowadzenie rozliczeń wspólnoty jest powierzone na podstawie umowy profesjonalnego podmiotowi, tj. spółce Zespół (...) sp. z o.o. Wykonywanie umowy przez tę spółkę zostało ocenione pozytywnie poprzez przyjęcie sprawozdania z działalności zarządu (fragmentem tej działalności jest działalność administratora) i udzielenie absolutorium.

Pozwana wskazała, że obowiązki informacyjne wykonuje rzetelnie, co potwierdza fakt, iż w toku zebrania w dniu 21.03.2011 r. nikt nie zakwestionował prawidłowego doręczenia porządku obrad.

Odnosząc się do żądania uchylenia uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu i udzielenia absolutorium (prawidłowo numeracja (...)), pozwana wskazała, iż za przyjęciem uchwały głosowała większość członków. Jej podjęcie jest wyrazem ich suwerennej decyzji i fakt, iż powód ma pogląd odmienny, nie pozbawia uchwały skutku prawnego i nie może prowadzić do jej uchylenia. Pozwana składa właścicielom lokali coroczne sprawozdania ze swej działalności, które są omawiane na zebraniu właścicieli lokali, a następnie oceniane przez właścicieli poprzez głosowanie nad ich przyjęciem. Wobec powyższego twierdzenia powoda o nieskładaniu sprawozdań są bezpodstawne.

Zarzuty względem uchwały nr (...) są nieuzasadnione, uproszczony sposób prowadzenia ewidencji księgowej dokonywany w sposób określony w uchwale, jest zgodny z ustawą o własności lokalu i został zaakceptowany przez większość członków Wspólnoty.

W piśmie z dnia 15.02.2012 r. powód podtrzymał żądanie pozwu.

Podniósł, że zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami prawa, sposób ich podjęcia był wadliwy i mógł wpłynąć na treść wszystkich podjętych przez Wspólnotę uchwał z dnia 28.03.2011 r. Wskazał, że właścicielom zostały doręczone zawiadomienia wraz z porządkiem obrad oraz treścią projektów uchwał. W zebraniu wzięli udział właściciele reprezentujący 42, 36 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Pozostała część współwłaścicieli głosowała nad uchwałami poprzez indywidualne zbieranie głosów. Jednakże właścicielom nie zostały doręczone wszystkie projekty głosowanych uchwał oraz doręczono im projekty różne w numeracji i treści od uchwał głosowanych. Z protokołu zebrania wynika, że uchwała nr (...) dotyczyła udzielenia Zarządowi absolutorium. Zgodnie z porządkiem obrad i projektem treści uchwały doręczonym właścicielom lokali przed zebraniem uchwała nr (...) miała dotyczyć wyboru nowego zarządu, natomiast w rzeczywistości uchwała nr przyjęta i podpisana dotyczyła przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2010 i udzielenia absolutorium z tego tytułu. Uchwała nr (...) zgodnie z treścią protokołu zebrania dotyczyła przyjęcia rocznego planu gospodarczego. Zgodnie z porządkiem obrad i projektem treści uchwały doręczonym właścicielom lokali przed zebraniem uchwała nr (...) miała dotyczyć przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2010 i udzielenia absolutorium z tego tytułu. Zgodnie z pisemną informacją (...) uchwała nr (...) miała dotyczyć odwołania zarządu wspólnoty i powołania nowego zarządu, ale nie była głosowana. Uchwała nr (...) zgodnie z treścią protokołu zebrania nie była głosowana. Zgodnie z porządkiem obrad i projektem treści uchwały doręczonym właścicielom lokali przed zebraniem uchwała nr (...) miała dotyczyć przyjęcia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną oraz wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu. Zgodnie z informacją (...) uchwała nr (...) została podjęta w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu i ustalenia rocznego planu gospodarczego.

Powód podniósł, że część właścicieli głosowała na uchwałę nr (...) o zupełnie odmiennej treści, niż uchwała przyjęta, tj. w sprawie wyboru nowego zarządu. Sama ta okoliczność mogła mieć wpływ na wynik głosowania, co skutkuje wadliwością podjętej uchwały i uzasadnia jej uchylenie.

Powód zarzucił też, że uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza jego interesy. Podtrzymał twierdzenia, że jako członek wspólnoty, podobnie jak inni współwłaściciele, od kilku lat nie otrzymał rocznych sprawozdań z działalności zarządu, do czego zarząd był zobligowany zgodnie z art. 30 ust. 1 uwl.

Zarząd nie wywiązuje się z obowiązków nałożonych na niego przepisami ustawy o własności lokali, w tym nie składa sprawozdań.

Powód podtrzymał zarzut, że uchwała nr (...) w sprawie wykonania remontów narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza jego interesy. Wspólnota podjęła uchwałę w sprawie remontów, w tym modernizacji drogi manewrowej i wycinki drzew, nie mając zgody na wycinkę drzew. Nadto powód zarzucił, że wskazane w uchwale remonty, w tym modernizacja drogi manewrowej, remont wejść do klatki schodowej i wymiana drzwi, wymiana obróbek blacharskich, były przedmiotem uchwały nr (...) z dnia 22.03.2010 r. Zgodnie z tą uchwałą na wykonanie drogi manewrowej, miejsc postojowych i rekultywację zieleni przeznaczono 50 000 zł. Po przedłożeniu ofert wybrano wykonawcę, który wykonał określone umową prace za 44 000 zł. Zaskarżoną uchwałą na ponowną modernizację drogi manewrowej została przeznaczona kwota 120 000 zł. Ponowne wykonywanie tego samego zadania za prawie 3-krotnie wyższą kwotę jest naruszeniem zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Na remont wejść do klatek schodowych i wymianę drzwi zgodnie z uchwałą z 22.03.2010 r. zaplanowano przeznaczyć 90 000 zł, jednak z powodu zbyt niskiej uchwalonej kwoty w stosunku do obecnych cen materiałów i robocizny nie udało się zrealizować planowanych robót i sprawę pozostawiono do ponownego uchwalenia w roku 2011. Pieniądze zaplanowane na ten cel pozostały na koncie. Tymczasem zaskarżoną uchwałą planuje się wykonanie remontu wejść do klatek schodowych, a szacunkową wartość planowanych robót określa się na kwotę 250 000 zł, nie wspominając o tym, że 90 000 zł zostało przeznaczone na ten cel uchwałą podjętą w roku poprzednim. Powyższe działanie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes powoda. Uchwałą nr (...) z dnia 22.03.2010 r. na wymianę obróbek blacharskich, uszkodzonych rur spustowych i poszycia dachowego przeznaczono 60 000 zł. Zaskarżoną uchwałą na wymianę obróbek blacharskich tylko na balkonach przeznaczono 15 000 zł. Biorąc pod uwagę, że wymiana obróbek blacharskich była zagwarantowana poprzednią uchwałą, ponowne ich ujęcie w zaskarżonej uchwale narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes powoda.

Powód podtrzymał zarzut niezgodności z przepisami prawa oraz naruszania zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i rażącego naruszenie jego interesów w stosunku do uchwały nr (...). Podniósł, że w treści uchwały są nieprawidłowości, w § 4 ust. c jako wysokość kosztów zarządu wskazano m.in. opłaty za antenę zbiorczą, a według wiedzy powoda nieruchomość nie posiada anten zbiorczych. Zgodnie z § 6 zaskarżonej uchwały w ewidencji księgowej przyjmuje się plan kont stanowiący załącznik do uchwały, którego powód nie otrzymał. Inni właściciele również nie otrzymali tego załącznika. Przyjęcie tej uchwały w sytuacji, gdy nie jest znana w całości jej treść, mogło mieć wpływ na wynik głosowania, co skutkuje wadliwością podjętej uchwały i uzasadnia jej uchylenie. Powód zarzucił, że ewidencja Wspólnoty prowadzona w sposób uproszczony nie będzie odzwierciedlała rzetelnie wszystkich przychodów, a także nie będzie odzwierciedlała wszystkich kosztów. Prowadzenie ewidencji w sposób uproszczony narusza interes powoda jako współwłaściciela.

Powód podtrzymał zarzut, że uchwała nr (...) w sprawie zdemontowania nielegalnie zainstalowanego okablowania jest niezgodna z przepisami prawa oraz narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i rażąco narusza interesy powoda. Uchwała ta ogranicza powodowi korzystanie z części wspólnych nieruchomości, uniemożliwia mu do nich dostęp, utrudnia korzystanie z infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. 12 uwl właściciel lokalu ma prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Powód zamontował okablowanie w miejscu do tego przeznaczonym (szacht), podobnie jak i inni współwłaściciele. Działanie powoda w żadnej mierze nie przekroczyło zakresu korzystania z części wspólnej budynku i brak jest podstaw do twierdzenia, że zainstalowane okablowanie zostało zamontowane przez powoda bezprawnie. Treść uchwały narusza prawo powoda jako współwłaściciela do korzystania z części wspólnych nieruchomości.

Powód podtrzymał zarzut, że uchwała nr (...) w sprawie wycięcia drzew jest niezgodna z przepisami prawa oraz narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i rażąco narusza interesy powoda. Uchwała przenosi odpowiedzialność odszkodowawczą na wszystkich właścicieli lokali.

W piśmie z dnia 18.12.2011 r. powód podtrzymał swoje stanowisko w sprawie. Zakwestionował twierdzenia pozwanej, jakoby okablowanie było nielegalnie zamontowane.

W piśmie z dnia 09.07.2012 r. powód podtrzymał swoje stanowisko w sprawie.

W dniu 28.05.2012 r. powód E. Ż. (1) wystąpił przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. o uchylenie uchwał:

- nr (...) z dnia 30.03.2012 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2011 i udzielenia absolutorium Zarządowi z tego tytułu,
- nr (...) z dnia 30.03.2012 r. w sprawie przeznaczenia dodatniego wyniku funduszu remontowego wynikającego z rozliczenia za 2011 rok,
- nr (...) z dnia 30.03.2012 r. w sprawie wykonania remontów,
- nr (...) z dnia 30.03.2012 r. w sprawie zakazu montowania na części wspólnej nieruchomości,

oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

Powód zarzucił, że zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami prawa, z umową właścicieli lokalu oraz naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz rażąco naruszają jego interesy.

Powód zarzucił, że sposób podjęcia zaskarżonych uchwał był wadliwy, naruszał przepisy ustawy o własności lokali i mógł wpłynąć na treść wszystkich podjętych przez Wspólnotę uchwał z dnia 30.03.2012 r., a przez to skutkować ich nieważnością. Zawiadomienie o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przygotowane przez (...) datowane na 22.03.2012 r. nie zostało doręczone wszystkim członkom Wspólnoty do dnia 23.03.2012 r. Sprawozdanie finansowe doręczone członkom Wspólnoty datowane na 27.03.2012 r. nie zostało doręczone członkom Wspólnoty przed terminem zebrania.

Powód zarzucił, że sprawozdanie finansowe za 2011 r. zostało podpisane przez księgową (...) sp. z o.o. Oddział we W. B. Z., tymczasem sprawozdanie finansowe zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest dokumentem, który musi pochodzić od zarządu. Sprawozdanie finansowe za 2011 r. nie zostało przez Zarząd podpisane, a zatem nie mogło stanowić podstawy do udzielenia Zarządowi absolutorium. Do sprawozdania finansowego zawierającego jedynie kwotę wydatków, zaliczek i wyniku finansowego brak było jakiegokolwiek informacji dodatkowej, uzupełniającej dane księgowe. Brak takiej informacji narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także narusza interesy powoda jako członka Wspólnoty. Zgodnie z treścią umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 01.04.2005 r. do obowiązków zarządy nieruchomości należy między innymi sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej na 15 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego i przekazanie go Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej w celu akceptacji. Sprawozdanie finansowe nosi datę 28.03.2012 r., a zatem zostało sporządzone 2 dni przed zebraniem. Nie zostało także przekazane Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej w celu jego akceptacji, bowiem nie zostało także przez członków Zarządu podpisane.

Powód wskazał, że uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także narusza interesy powoda jako członka Wspólnoty. Brak jest w treści uchwały wskazania, jak jest wysokość niewykorzystanych środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego. Uchwała ta nie wskazuje także, na konkretnie jakie przyszłe remonty ma zostać przeznaczona ta kwota oraz w jakim terminie. Brak tych informacji powoduje, że zasady gospodarowania niewykorzystanymi środkami z funduszu remontowego są niejasne. Ze sprawozdania finansowego wynikałoby, że kwota niewykorzystanych środków z konta funduszu remontowego to 368 504, 63 zł. Właściciele lokali powinni wiedzieć, w jaki sposób ta kwota zostanie wykorzystana, co się z nią dzieje do czasu przeznaczenia jej na niesprecyzowane w uchwale remonty. Według wiedzy powoda ta kwota znajduje się w dyspozycji (...) na nieoprocentowanym rachunku bankowym. Ta okoliczność sprawia, że zostały w sposób rażąco naruszone zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Powód zarzucił, że uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Nie została ogłoszona uchwała nr (...), w której właściciele lokali mieli wyrazić zgodę na wykonanie ogrodzenia i modernizacji

zieleni od strony balkonów za kwotę 25 000 zł. Brak podjęcia uchwały nr (...) sprawia, że uchwała nr (...) w pkt 5 dotyczącym wykonania ogrodzenia i modernizacji zieleni od strony balkonów za kwotę 25 000 zł nie może zostać zrealizowana. Po drugie § 4 pkt 2 uchwały nr (...), w którym właściciele lokali udzielają E. K. dyrektorowi (...) sp. z o.o. pełnomocnictwa do podejmowania w imieniu Wspólnoty wszelkich działań przewidzianych w kpa jest niezgodny z umową o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 01.04.2005 r., bowiem zgodnie z aneksem nr (...) do tej umowy osobą odpowiedzialną za wykonanie umowy jest J. P. posiadająca licencję zawodowego zarządcy nieruchomości. Udzielenie tego pełnomocnictwa w uchwale pozostaje w sprzeczności z umową o zarządzanie nieruchomością wspólną. Właścicielom lokali nie została przedstawiona decyzja Wydziału (...) W. w sprawie zabudowania przejść. Takiej decyzji nie ma. Zabudowanie przejść nie mieści się w definicji remontu, a jest osobną inwestycją. Zgodnie z art. 22 ust. 2 pkt 5 uwl udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Do podjęcia przez zarząd takiej czynności potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. W sprawie takiej uchwały ani pełnomocnictwa nie było. Modernizacja drogi od klatki (...) do klatki (...) wraz z modernizacją oświetlenia i odtworzeniem zieleni oraz przebudową osłon śmietnikowych jest przedsięwzięciem świadczącym o niegospodarności Zarządu, bowiem modernizacja ta była realizowana na podstawie uchwały podjętej na zebraniu 28.03.2011 r. Na inwestycję tę przewidziano szacunkowo 120 000 zł. Powód zarzucił, że informacja dla właścicieli lokalu zawarta w piśmie Zarządu z marca 2012 r. jest niewystarczająca i zawiała.

Powód zarzucił uchwale nr (...) w sprawie zakazu montowania na części wspólnej nieruchomości wadliwe przywołanie podstawy prawnej, tj. art. 22 ust. 2 uwl. Nadto zarzucił, że uchwała ta jest sprzeczna z przepisami prawa, m.in. Konstytucji RP (art. 54 dotyczącego prawa do informacji), art. 49 Traktatu Wspólnot Europejskich – zasadą swobodnego przepływu i odbioru usług na rynku wewnętrznym oraz programów radiowych i telewizyjnych, art. 12 i 13 uwl.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Pozwana zaprzeczyła twierdzeniom powoda, jakoby zawiadomienie o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej nie zostało doręczone wszystkim członkom tej Wspólnoty do dnia 30.03.2012 r. Zgodnie z uchwałą nr (...) z dnia 18.03.2009 r. doręczenie zawiadomień o zebraniu następuje poprzez ich włożenie w ustawowym terminie do pocztowych skrzynek odbiorczych każdego z lokali. Uchwała wyrażająca zgodę na taki sposób doręczenia nie została zaskarżona i jest wiążąca. Fakt przygotowania zawiadomień przez Zespół (...) nie stanowi naruszenia ustawy, jako że spółce tej zostało udzielone przez Zarząd pozwanej Wspólnoty pełnomocnictwo do przygotowania i organizowania zebrań Wspólnoty zgodnie z § 7 ust. 14 umowy o zarządzanie z dnia 01.04.2005 r. w brzmieniu określonym aneksem nr (...).

Kolejny zarzut powoda dotyczący spóźnionego sporządzenia sprawozdania finansowego, nedoręczenia go członkom Wspólnoty Mieszkaniowej oraz jego podpisania przez księgową (...) B. Z. jest bezzasadny. Przedłożony przez powoda wydruk sprawozdania finansowego wydrukowano na jego prośbę z systemu księgowego spółki. Fakt rejestracji przez system daty wydruku nie jest tożsamy z datą sporządzenia sprawozdania. Zarząd Wspólnoty potwierdza, że sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez zarządcę i doręczone Zarządowi celem akceptacji w dniu 20.03.2012 r. Nieznaczne opóźnienie przedstawienia sprawozdania w stosunku do terminu umownego mogłoby mieć jedynie skutki w stosunkach pomiędzy zarządcą a wspólnotą. Biorąc pod uwagę fakt, iż opóźnienie było nieznaczne, nie spowodowało ono braku możliwości wglądu właścicieli w sprawozdanie w terminie, jak również nie przeszkodziło w odbyciu zebrania.

Pozwana podniosła, iż powód zarzucając brak podpisów Zarządu pod sprawozdaniem finansowym zarządcy i wywodząc stąd brak sprawozdania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej dokonuje nieznajdującej uzasadnienia w art. 29 ust. 1 uwl manipulacji. Zgodnie z przywołanym przepisem Zarząd powinien składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności, nie precyzując, jak powinno wyglądać postulowane przez ustawodawcę sprawozdanie. Powód dokonuje nadinterpretacji, usiłując domagać się spełnienia przez Zarząd

Wspólnota Mieszkaniowej, ustawowo zwolnionej z obowiązku prowadzenia pełnej księgowości i takiej księgowości nie prowadzącej, sporządzenia pełnego bilansu zgodnego z ustawą o rachunkowości i wymaganego od jednostek prowadzących pełną księgowość. Powód błędnie utożsamia sprawozdanie Zarządu ze sprawozdaniem z wykonania umowy ze Wspólnotą sporządzonym przez zarządcę nieruchomości. Powód pomija fakt, iż opisowe sprawozdanie zarządu jest podpisane przez członków tego organu wspólnoty i załączone do pozwu.

Całkowicie niezrozumiały jest zarzut stawiany przez powoda uchwałe nr (...). Każda dobrze zarządzana Wspólnota Mieszkaniowa gromadzi fundusz remontowy na wypadek konieczności wykonania większych remontów. Konieczność przeprowadzenia takich remontów w budynkach z wielkiej płyty jest absolutnie pewna, a termin ich wykonania jest uzależniony zarówno od stopnia zużycia budynku, jak też od możliwości finansowania remontów (zgromadzenia odpowiednio dużych sum na funduszu remontowym). Uchwała nr (...) w sposób jednoznaczny wskazuje, iż na przyszłe remonty przeznaczona zostaje cała niewykorzystana zgromadzona na funduszu remontowym. Z kolei domaganie się przez powoda szczegółowego opisu planowanych remontów i ich harmonogramu jest niedorzeczne. Uchwała nr (...) ma na celu akumulację środków na funduszu remontowym celem możliwości podejmowania w przyszłości uchwał o przeprowadzeniu konkretnych remontów.

Odnosząc się do zarzutów wobec uchwały nr (...) pozwana wskazała, iż nie polega na prawdziwie zarzut bezprzedmiotowości uchwały nr (...)wobec nieprzegłosowania uchwały nr (...), jako że uchwała ta nie była głosowana ze względu na włączenie zamierzonych nią działań do rocznego planu gospodarczego.

Niezrozumiały jest zarzut wobec udzielonego § 4 pkt 2 pełnomocnictwa. Udzielenie takiego pełnomocnictwa w żaden sposób nie koliduje z umową, a znacznie ułatwia i przyspiesza procedury administracyjne. W przeszłości Wspólnota również udzielała analogicznych pełnomocnictw E. K., uchwały w tym zakresie nie były zaskarżane, a pełnomocnik prawidłowo realizował powierzone mu zadania.

Pozwana podtrzymała stanowisko wyrażone w sprawie o uchylenie wcześniejszych uchwał.

W zakresie zarzutów względem uchwały nr (...) pozwana wskazała, iż uchwała ta w żadnej mierze nie pozbawia powoda prawa do oglądania telewizji, a jedynie wskazuje konkretne części wspólne, w których montaż anten satelitarnych ze względu na utrudnienia w korzystaniu z tych miejsc oraz ze względu na przepisy prawa budowlanego i estetykę budynku wymaga uzgodnienia ze Wspólnotą Mieszkaniową. Jak przyznaje sam powód, winien on korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra.

W piśmie z dnia 31.10.2012 r. powód podtrzymał żądanie pozwu.

Podniósł, że prawo do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną związane jest z prawem kontroli działalności zarządu przez każdego właściciela wynikającym z art. 29 ust. 3 uwl. Prawo kontroli zostało sformułowane w ustawie bardzo szeroko i obejmuje swoim zakresem wszelkie działania i czynności zarządu lub zarządcy związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Właścicielom poszczególnych lokali przysługuje prawo żądania informacji i sprawozdań dotyczących stanu majątku wspólnoty i wyjaśnień w kwestiach związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną.

Powód zarzucił, że wg sporządzonego przez niego zestawienia zawierającego obliczenie głosów za i przeciw w głosowaniach nad każdą uchwałą podjętą na zebraniu w dniu 30.03.20120 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów wyliczenie różni się od wyników głosowania umieszczonych pod poszczególnymi uchwałami. Nie została podjęta zaskarżona przez niego uchwała nr (...).

Postanowieniem z dnia 05.11.2012 r. (k. 559) sąd połączył sprawę I C 873/12 do wspólnego rozpoznania ze sprawą I C 710/11.

W piśmie z dnia 04.12.2012 r. pozwana podniosła, że okoliczności dotyczące ograniczenia prawa kontroli działalności zarządu powołane przez powoda w piśmie z dnia 31.10.2012 r. pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Pozwana wskazała, że przeliczenia głosów dokonuje zarządca Wspólnoty. Zarzut nieważności głosów wywiedziony przez powoda jedynie w oparciu o sporządzony przez niego samego arkusz nie polega na prawdzie.

W piśmie z dnia 13.12.2012 r. powód podtrzymał żądanie pozwu oraz dotychczasowe twierdzenia.

Podniósł, że pozwana konsekwentnie odmawiała mu wydania kserokopii nie tylko uchwał podejmowanych na zebraniach, ale także innych dokumentów.

Powód zarzucił, że wszystkie zaskarżone przez niego uchwały są niezgodne z przepisami prawa, z umową właścicieli lokali oraz naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz rażąco naruszają jego interesy. Podtrzymał zarzut, że sposób podjęcia zaskarżonych uchwał był wadliwy, naruszał przepisy ustawy o własności i mógł wpłynąć na treść wszystkich podjętych uchwał, a przez to skutkować ich nieważnością. Powód kwestionuje wskazany wynik głosowania i podnosi, że sposób podjęcia uchwał był wadliwy.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ul. (...) tworzy 211 właścicieli mieszkań. Zarząd nieruchomością wspólną sprawują właściciele mieszkań na zasadach określonych w ustawie o własności lokali.

Powód E. Ż. (1) oraz E. Ż. (2) są współwłaścicielami po 1/2 lokalu mieszkalnego przy ul. (...) objętego księgą wieczystą nr (...). Z prawem własności tego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 0, 25 %.

/ dowód: zawiadomienie o wpisie – k. 5; wydruk KW nr (...) – k. 44-48; odpis KW

nr (...) – k. 912-915; zeznania świadka J. P. – e-protokół z dnia

22.03.2013 r. 00.01.24-00.20.45 /

Uchwałą nr (...) z dnia 18.03.2009 r. właściciele lokali upoważnili (...) sp. z o.o. do dostarczenia korespondencji dot. Wspólnoty Mieszkaniowej bezpośrednio do skrzynek pocztowych znajdujących się na terenie Wspólnoty i zobowiązali (...) sp. z o.o. do każdorazowego sporządzenia notatki/protokołu z dostarczenia korespondencji.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 230 /

Uchwałą nr (...) z dnia 22.03.2010 r. właściciele lokali dokonali wyboru zarządu Wspólnoty w składzie: M. K. (1), H. G., R. W..

Uchwałą nr (...) z dnia 28.03.2011 r. właściciele lokali dokonali wyboru zarządu Wspólnoty w składzie: M. K. (1), H. G., J. N. (1).

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 42, 220; uchwała nr (...) – k. 43, 220v /

Na podstawie umowy z dnia 01.04.2005 r. zarząd nieruchomością wspólną sprawuje Zespół (...) sp. z o.o. w W. Oddział we W..

Strony umowy ustaliły, że:

- Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zleca Zarządcy samodzielne wykonywanie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną i udziela Zarządcy pełnomocnictwa do wykonywania czynności zwykłego zarządu - § 2,

ąd- wszyscy członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej mają prawo wglądu w dokumenty Zarządu WM i Zarządcy nieruchomości, a Zarząd i Zarządca obowiązani są udzielić członkom WM wszelkich wyjaśnień - § 3.2,

- do obowiązków Zarządcy należy:

- przygotowywanie, organizowanie i obsługa zebrań WM na pisemne zlecenie Zarządu - § 8.14,

- prowadzenie rachunku bankowego i ewidencji pozaksięgowej zgodnie z uchwałą Wspólnoty i przepisami prawa - § 8.15,

- sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej na 15 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego i przekazanie go Zarządowi WM w celu akceptacji - § 8.16,

- rozliczenie rocznego planu gospodarczego Wspólnoty, w tym funduszu remontowego i przekazanie tego rozliczenia Zarządowi WM - § 8.18,

- rozliczenie z właścicielami opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną po zakończeniu roku obrachunkowego w odniesieniu do każdego współwłaściciela i powiadomienie ich w formie pisemnej oraz wykazanie powyższego z sprawozdaniu finansowym po zatwierdzeniu przez Zarząd WM - § 8.19.

Od dnia 01.04.2007 r. osobą odpowiedzialną zawodowo ze strony Zarządcy za wykonanie umowy jest J. P. posiadająca licencję zawodową zarządcy nieruchomości nr (...).

/ dowód: umowa z dnia 01.04.2005 r. – k. 74-76, 231-233; aneks – k. 77, 234 /

Fundusz remontowy pozwanej Wspólnoty gromadzony jest na odrębnym oprocentowanym rachunku bankowym (lokata (...)).

/ dowód: zeznania świadka J. P. – e-protokół z dnia 17.12.2012 r. 00.57.24-01.28.41; e-

protokół z dnia 22.03.2012 r. 00.01.24-00.20.45 /

Pismem z dnia 17.12.2007 r. powód poinformował Zarząd pozwanej Wspólnoty, że zlecił zewnętrznej firmie instalację w jego miejscu zamieszkania światłowodowe łącze telekomunikacyjne i konieczne było skorzystanie istniejących kanałów komunikacyjnych w budynku w celu przeprowadzenia tego kabla.

Na piśmie na prośbę powoda podpisał się ówczesny członek zarządu J. N. (2).

Zarząd Wspólnoty uznał, że wyrażenie zgody wymaga podjęcia uchwały przez właścicieli. Sprawa nie została jednakże poruszona na zebraniu. Nie zostały podjęte żadne uchwały

Pismo powoda nie dotarło do administratora.

/ dowód: pismo z dnia 17.12.2007 r. – k. 6; zeznania świadków: J. N. (2) z dnia

17.12.2012 r. 00.45.46-00.57.00, J. P. – e-protokół z dnia 17.12.2012 r.

00.57.24-01.28.21 /

Na zebraniu w dniu 18.03.2009 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie doręczenia korespondencji dotyczącej wspólnoty. Wspólnota upoważniła zarządcę nieruchomości do dostarczania korespondencji bezpośrednio do skrzynek pocztowych znajdujących się na terenie wspólnoty. Doręczenia te stawały się w tym momencie skuteczne. Wspólnota zobowiązała jednocześnie zarządcę do sporządzenia protokołu.

Za przyjęciem uchwały głosowało 54, 49 % właścicieli.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 280 /

W 2009 r. powód przeciągnął kable w piwnicy. Członkowie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej podejmowali próby rozmowy z powodem, aby usankcjonować umieszczenie okablowania. Powód twierdził, że prowadzi instalację indywidualną.

Powód rozprowadził całą wiązkę kabli od piwnicy na strych. Dokonał przewiertu pomiędzy swoim mieszkaniem a szachtem telekomunikacyjnym. Na dachu budynku umieścił anteny, przewiercił się też przez elewację budynku, w tym ocieplenie ze styropianu.

/ dowód: zeznania świadka J. P. – e-protokół z dnia 22.03.2013 r. 00.01.24-00.20.45;

zeznania za pozwaną M. K. (1) – e-protokół z dnia 01.10.2013 r.

00.01.17-01.08.34 /

Na budynku nie ma innych instalacji oprócz instalacji telewizji (...) oraz instalacji internetowej (...). Wspólnota zawarła umowy z tymi operatorami.

/ dowód: zeznania świadków: J. P. – e-protokół z dnia 17.12.2012 r. 00.57.24-01.28.21,

e-protokół z dnia 22.03.2013 r. 00.01.24-00.20.45, P. S. (1) – e-protokół z

dnia 22.03.2013 r. 00.20.45-00.41.12; zeznania za pozwaną M. K. (1) –

e-protokół z dnia 01.01.2013 r. 00.01.17-01.08.34 /

W 2004 r. zostały zlikwidowane instalacje anteny zbiorczej. Wspólnota nie pobiera opłat z tego tytułu.

/ dowód: zeznania świadków: świadków: J. P. – e-protokół z dnia 17.12.2012 r.

00.57.24-01.28.21, e-protokół z dnia 22.03.2013 r. 00.01.24-00.20.45, P.

S. – e-protokół z dnia 22.03.2013 r. 00.20.45-00.41.12 J. P. – e-;

zeznania za pozwaną M. K. (1) – e-protokół z dnia 01.03.2013 r.

00.01.17-01.08.34 /

Na zebraniu w dniu 22.03.2010 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) r. w sprawie kontynuowania rozpoczętych/wykonania remontów.

Właściciele lokali przewidzieli wykonanie w 2010 r. następujących prac i ich szacunkową wartość:

1. modernizację oświetlenia klatek schodowych – 23 000 zł,
2. remont wejść do klatek schodowych, w tym wymianę drzwi – 90 000 zł,
3. wymianę przyłącza kanalizacji sanitarnej z kl. (...) – 35 000 zł,
4. naprawę obróbek blacharskich, wymianę uszkodzonych elementów blacharskich, naprawę poszycia dachowego nad kl. (...) oraz nad I. uż. kl. (...) – 60 000 zł,
5. wykonanie drogi manewrowej oraz rekultywację zieleni – 20 000 zł,
6. wyposażenie biura zarządu w kl. (...)(zakup komputerów) – 5 000 zł,

7. rezerwację środków na funduszu remontowym na współfinansowanie zadania inwestycyjnego wykonania miejsc postojowych – 30 000 zł.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 991 /

Dnia 10.08.2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) oraz A. W. prowadzący przedsiębiorstwo (...) we W. zawarli umowę nr (...). (...), której przedmiotem było wykonanie robót budowlano-montażowych polegających na:

- wymianie nawierzchni żwirowej na nawierzchnię z płyty betonowej ażurowej – 165 m²,
- ułożeniu obrzeży na ławie betonowej – 130 m,
- ułożeniu kostki betonowej – 90 m².

Termin rozpoczęcia robót został ustalony na 12.08.2010 r., zakończenia na 15.09.2010 r.

Wynagrodzenie wykonawcy zostało określone na 46 500, 30 zł.

Roboty zostały odebrane w dniu 14.09.2010 r.

/ dowód: umowa nr (...) – k. 937-943; protokół odbioru – k. 944 /

W 2010 r. na zlecenie Wspólnoty Z. L. wykonywał roboty polegające na konserwacji terenów zielonych.

Otrzymał wynagrodzenie w wysokości:

- 1 872, 50 zł – faktura VAT nr (...) z dnia 25.10.2010 r. – cięcie i przesadzanie dużych krzewów, dosadzanie dużych krzewów, porządkowanie i konserwacja rabat już istniejących,
- 1 974, 29 zł – faktura VAT nr (...) z dnia 27.10.2010 r. – dosadzenie żywopłotu z ligustru, uzupełnienie ubytków w żywopłotach, 400 sztuk krzewów ligustru,
- 5 305, 64 zł – faktura VAT nr (...) z dnia 28.10.2010 r. – przygotowani skarp do nasadzeń, nasadzenie roślin ozdobnych, ściółkowanie korą sosnową, założenie trawnika.

/ dowód: faktury VAT i oferty – k. 945-951 /

Przed zebraniem rocznym pozwanej Wspólnoty administrator nieruchomości przygotowuje karty do głosowania oraz projekty treści poszczególnych uchwał. Na karcie do głosowania są wskazane wszystkie uchwały. Podjęcie dodatkowej uchwały poza porządkiem obrad może zostać zaznaczone przez dopisanie uchwały na karcie na końcu wykazu. Karty są wydawane na zebraniu po zaznaczeniu na liście obecności.

Zawiadomienia o zebraniach są wrzucane do skrzynek właścicieli lokali zgodnie z uchwałą z 2009 r. w sprawie dostarczania korespondencji.

/ dowód: zeznania świadków: P. S. (1) – e-protokół z dnia 22.03.2013 r. 00.20.45-

00.41.12, J. P. – e-protokół z dnia 22.03.2013 r. 00.01.24-00.20.45 /

Pismem z dnia 21.03.2011 r. (...) sp. z o.o. skierował do właścicieli lokali zawiadomienie o rocznym zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej wyznaczonym na dzień 28.03.2011 r. Zawiadomienie zostało wrzucone do skrzynek pocztowych właścicieli lokali.

W zawiadomieniu wskazany został porządek obrad przewidujący podjęcie uchwał m.in. w sprawach:

- odwołania zarządu wspólnoty i powołania nowego zarządu,
- przyjęcia sprawozdania i udzielenia zarządowi absolutorium,
- ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu w części wspólnej nieruchomości oraz przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2011 r.,
- przeznaczenia dodatkowej różnicy funduszu remontowego,
- wykonania remontów,
- określenia zakresu i sposobu prowadzenia ewidencji pozaksiegowej,
- wycięcia drzew na terenie wspólnoty,
- zdemontowania nielegalnie zainstalowanego okablowania,

a także zostało wskazane, że sprawozdanie z działalności zarządu za 2010 r. oraz projekty uchwał są dostępne w siedzibie zarządu przy (...) oraz u zarządcy przy ul. (...) we W..

Do zawiadomienia o zebraniu rocznym została dołączona informacja Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej datowana na 21.03.2011 r., w której Zarząd WM (R. W., M. K. (1), H. G.) opisał sposób przeprowadzenia prac remontowych uchwalonych uchwałą nr (...) z zeszłego roku (modernizacja oświetlenia klatek schodowych, remont wejść i wymiana drzwi, wymiana przyłącza kanalizacji sanitarnej, wymiana obróbek blacharskich, wykonanie drogi manewrowej). W informacji zostało wskazane że:

- z powodu zbyt niskiej uchwalonej kwoty (90 000 zł) na remont wejść do klatek schodowych w stosunku do obecnych cen materiału i robocizny nie udało się zrealizować planowanych robót i postanowiono sprawę przedstawić do ponownego uchwalenia w roku bieżącym; pieniądze pozostały na koncie,
- prace brukarskie zostały wykonane za 44 000 zł, nadwyżka środków na wykonanie drogi w kwocie 6 000 zł została przeznaczona na zakup ogrodzenia.

Do zawiadomienia o zebraniu rocznym zostało dołączone sprawozdanie finansowe za 2010 rok podpisane przez księgową Oddziału (...) sp. z o.o. B. Z..

Zarządca nieruchomości sporządził sprawozdanie za 2010 r.

Projekty uchwał nie były doręczane wraz z zawiadomieniem. Były one dostępne w biurze zarządcy przy ul. (...) we W..

/ dowód: informacja dla właścicieli – k. 93-94, 144-146; sprawozdanie finansowe z dnia

15.03.2011 r. – k. 95, 147; projekty uchwał – k. 96-113; protokół – k. 117, 921;

zawiadomienie – k.118, 919-920; sprawozdanie zarządcy – k. 148-149; zeznania

świadków: J. P. – e-protokół z dnia 03.04.2012 r. 00.03:17-00.41:19,

Z. J. – e-protokół z dnia 25.06.2012 r. 00.07:01-00.22:15, T.

L. – e-protokół z dnia 25.06.2012 r. 00.22:16-00.46:43, L. C.

– e-protokół z dnia 25.06.2012 r. 00.46:44-01:01:26, J. K. – e-protokół z dnia 17.12.2012 r. /

W dniu 28.03.2011 r. odbyło się roczne zebranie właścicieli lokali.

Przyjęty został mieszany tryb podejmowania uchwał z powodu braku kworum.

Na każdym zebraniu, przed podjęciem głosowania, każda z uchwał jest odczytywana, po czym następuje dyskusja – każdy z obecnych członków wspólnoty może zabrać głos.

Na zebraniu z dnia 28.03.2011 r. została zmieniona numeracja uchwał. Nie została poddana pod głosowanie uchwała, która w fazie projektowej została oznaczona nr (...) i dotyczyła zmiany składu zarządu, uchwała nr (...) natomiast przyjęcia sprawozdania z działalności zarządu za rok 2010 i udzielenia zarządowi absolutorium. Ponadto dyskutowano i głosowano na wniosek członków zebrania nad uchwałami nie objętymi pierwotnym porządkiem obrad. Zmiana porządku obrad była także poddana pod głosowanie.

Zebranie z dnia 28.03.2011 r. obejmowało dyskusję i głosowanie nad uchwałami nr (...),

Na zebraniu nie była głosowana pierwotnie przewidziana uchwała nr (...) w sprawie odwołania zarządu Wspólnoty.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali przyjęli sprawozdanie Zarządu nieruchomości przy ul. (...) z działalności gospodarczo-finansowej za 2010 r. i udzielili Zarządowi nieruchomości przy ul. (...).

Uchwała nr (...) uzyskała:

- na zebraniu: za 37, 7 %, przeciw 3, 31 %,

- w trybie indywidualnego zbierania głosów: za 39, 92 %, przeciw –,

tj. łącznie: za 77, 65 %, przeciw – 3, 31 %.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali:

- § 1 i 2 – przewidzieli wykonanie w 2011 r. następujących prac remontowych i ich szacunkową wartość:

1. modernizację drogi manewrowej między klatkami (...) – 120 000 zł,

2. remont wejść do klatek schodowych z parterem włącznie, z wymianą drzwi, wymianą domofonów bez wymiany unifonów – 250 000 zł,

3. pielęgnację zieleni, w tym wycinkę drzew – 30 000 zł,

4. zamontowanie czujników ruchu na klatkach schodowych – 20 000 zł,

5. kapitalny remont tablic energetycznych (po 2 klatki (...) i (...) w ciągu roku) – 15 000 zł,

6. modernizację co w częściach wspólnych na 11 kondygnacji i zamontowanie licznika podgrzewu wody – 15 000 zł,

7. wymianę obróbek blacharskich na balkonach – po zweryfikowaniu – 15 000 zł.

- § 4.1 – powierzyli wykonanie uchwały (...) sp. z o.o.,

- § 4.2 – udzielili E. K. – dyrektorowi (...) sp. z o.o. we W. pełnomocnictwa do podejmowania w imieniu Wspólnoty wszelkich działań przewidzianych w kodeksie postępowania administracyjnego dla stron postępowania, tj. składania wniosków, oświadczeń, pism i innych przed wszystkimi organami właściwymi w sprawie uzyskania pozwolenia na budowę,

- § 5 – wyrazili zgodę na wykonanie robót wymienionych w § 1.

Uchwała nr (...) uzyskała:

- na zebraniu: za 39, 67 %, przeciw –,
- w trybie indywidualnego zbierania głosów: za 40, 92 %, przeciw –,
- tj. łącznie: za 80, 59 %, przeciw –.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali postanowili, że:

- § 1 - zarząd wspólnoty mieszkaniowej będzie prowadził ewidencję księgową wspólnoty w sposób uproszczony,
- § 2 – uproszczony sposób prowadzenia księgi rachunkowej polegać będzie na prowadzeniu ewidencji, w ramach której rejestruje się wszystkie przychody, koszty, środki pieniężne oraz związane z tym rozrachunki,
- § 3 – księgi rachunkowe prowadzi się w formie rejestru przy użyciu komputera,
- § 4 – prowadzenie ewidencji zapewnia uzyskanie danych niezbędnych do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego, a zwłaszcza ustalenie:
 - wysokości przychodów w postaci należnych wpłat od właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
 - wysokości pozostałych przychodów,
 - wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności:
 - a) wydatków na remonty i bieżącą konserwację,
 - b) opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
 - c) opłat za antenę zbiorczą i windę,
 - d) wydatków z tytułu ubezpieczenia, podatków i innych opłat publicznoprawnych.
 - e) wydatków na utrzymanie porządku i czystości,
 - f) wynagrodzeń członków zarządu lub zarządcy oraz innych opłat,
- § 5 – różnica między przychodami i kosztami, jakie osiągnęła wspólnota mieszkaniowa w bieżącym roku obrotowym, zwiększa odpowiednio jej przychody lub koszty w następnym roku obrotowym, o ile właściciele lokali nie postanowią inaczej,
- § 6 – w celu ujednoczenia i posegregowania poszczególnych zdarzeń gospodarczych w ewidencji księgowej przyjmuje się plan kont stanowiący załącznik nr (...) do uchwały,
- § 7 – druk sprawozdania finansowego stanowi załącznik nr (...) do uchwały.

Uchwałą nr (...) uzyskała:

- na zebraniu: za 39, 53 %, przeciw: 0, 52 %,
- w trybie zbierania głosów: za 39, 95 %, przeciw: 1, 00 %,
- tj. łącznie: za 79, 48 %, przeciw 1 %.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali postanowili dokonać wycięcia drzew na terenie nieruchomości wspólnej:

- akacja – 1,
- brzoza – 1,
- drzewa pod budowę miejsc postojowych – 2,

Dokonać nowych nasadzeń drzew w takiej ilości, jak liczba wyciętych drzew i w miejscach, gdzie nowe drzewa nie będą przeszkadzały w obsłudze nieruchomości i nie będą zagrażały mieniu.

Uchwała nr (...) uzyskała:

- na zebraniu: za 34, 76 %, przeciw 6, 28 %,
 - w trybie indywidualnego zbierania głosów: za 40, 92 %, przeciw –,
- tj. łącznie: za 75, 68 %, przeciw 6, 28 %.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali postanowili nakazać zdemontowanie bezprawnie zainstalowanego okablowania w częściach wspólnych nieruchomości (szachtach) w klatce nr (...) przez właściciela lokalu nr (...) oraz zobowiązać właściciela lokalu nr (...) do poniesienia kosztów likwidacji nielegalnie zainstalowanego okablowania; w razie potrzeby wytoczyć powództwo w sprawie zwrotu poniesionych przez Wspólnotę kosztów przy likwidacji okablowania w klatce nr (...).

Uchwała nr (...) uzyskała:

- na zebraniu: za 39, 55 %, przeciw –,
 - w trybie indywidualnego zbierania głosów: za 40, 95 %, przeciw –,
- tj. łącznie: za 80, 47 %, przeciw –.

W protokole z zebrania sporządzonym ręcznie przez protokolanta nie został opisany wynik głosowania nad poszczególnymi uchwałami.

Indywidualnym zbieraniem głosów zajmuje się zarząd Wspólnoty. Odbywa się to w ten sposób, że członkowie wspólnoty lub inne osoby przez nich wyznaczone chodzą do poszczególnych jej mieszkańców. Okazują im treść uchwał (zawsze mają je ze sobą) i dają do podpisania karty do głosowania, na których oprócz danych osobowych, widnieje także wartość ich udziału. Na karcie do głosowania wyszczególniane są poszczególne uchwały oraz miejsce na zaznaczenie swojego poparcia lub sprzeciwu podjęciu uchwały.

Przeliczeniem głosów zajmuje się zarządca a także komisja skrutacyjna.

Pismem z dnia 19.04.2011 r. pozwana zawiadomiła powoda i jego żonę o podjętych uchwałach oraz o wyniku głosowania.

/ dowód: pismo – k. 7, 91-92, 927-929; uchwała nr (...) – k. 41, 214; uchwała nr (...) – k. 63; uchwała nr (...) – k. 64; protokół zebrania z dnia 28.03.2011 r. – k. 52-56, 922-926; uchwała nr (...) – k. 58; uchwała nr (...) – k. 57; zeznania świadków: J. P. – e-protokół z dnia 03.04.2012 r. 00.03:17-00.41:19, Z. J. – e-protokół z dnia 25.06.2012 r. 00.07:01-00.22:15, T. L. – e-protokół z dnia 25.06.2012 r. 00.22:16-

00.46:43, L. C. – e-protokół z dnia 25.06.2012 r. 00.46:44-01:01:26,

J. N. (2) – e-protokół z dnia 17.12.2012 r. 00.45.46-00.57.00 /

Intencją zarządu Wspólnoty było doprowadzenie do usunięcia instalacji powoda albo jej zalegalizowania, w tym przedstawienia przez powoda opisu instalacji, przedłożenia odpowiednich atestów.

W szachtach prowadzone są też inne instalacje, zasilające lokale np. w energię elektryczną. Członkowie zarządu obawiali się o bezpieczeństwo właścicieli lokali i zapewnienie im dostępu mediów.

/ dowód: zeznania za pozwaną M. K. (1) – e-protokół z dnia 01.10.2013 r.

00.01.17.-01.08.34 /

Kolejne zarządy pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zamierzały uporządkować teren wokół budynku, w tym zapewnić bezpieczny dojazd do budynku

Zostały wybudowane miejsca postojowe przed klatką (...), w 2009 r. została wybudowana droga manewrowa przed klatkami (...).

Znajduje się tam wiele lokalu, użytkowych, sklepów, zakładów. Trudno było dojechać dostawcom. Mieszkańcy skarżyli się na zagradzanie przejazdu. Pas drogi został poszerzony o 5 m.

W 2010 r. zostały dobudowane miejsca postojowe na żużlu na pow. 110 m².

W 2011 r. zarząd Wspólnoty zamierzał przeprowadzić modernizację drogi manewrowej dojazdowej w dalszym zakresie na pow. 600 m² także wraz z miejscami postojowymi na żużlu.

/ dowód: zeznania za pozwaną M. K. (1) – e-protokół z dnia 01.10.2013 r.

00.01.17.-01.08.34 /

W celu przeprowadzenia prac drogowych konieczne stało się wystąpienie o zezwolenie na wycięcie drzew, które rosły w osi planowanej drogi manewrowej.

Topola zasadzona przez M. K. (1) w 1995 r., podczas powodzi w lipcu 1997 r. przewróciła się i przełamała. Miała odrosty na boki. Zarząd Wspólnoty dokonał jej przycięcia o 1/3.

W dniu 14.06.2011 r. Zespół (...) sp. z o.o. zwrócił się do Wydziału (...) i (...) Urzędu Miejskiego W. o wydanie decyzji zezwalającej na usunięcie drzew, motywując prośbę przystąpieniem do inwestycji polegającej na poszerzeniu ciągu pieszo – jezdni przy nieruchomości mającego zwiększyć bezpieczeństwo przechodniów. Wniosek obejmował brzozę, akację, topolę oraz inne drzewo liściaste.

Podanie zostało ponowione w dniu 23.08.2011 r.

Decyzją z dnia 02.09.2011 r., (...) (...) (...), Prezydent W. wyraził zgodę Wspólnocie na usunięcie 3 drzew pod warunkiem ich zastąpienia za naliczeniem opłaty oraz bez opłaty topoli w złym stanie zdrowotnym zakwalifikowanej do wycinki sanitarnej z zobowiązaniem do nasadzeń kompensacyjnych dwóch drzew.

Drzewa zostały wycięte.

/ dowód: podanie z dnia 14.06.2011 r. – k. 59; podanie z dnia 23.08.2011 r. – k. 60; decyzja z

dnia 02.09.2011 r. – k. 61-62; wydruki zdjęć – k. 136-137; zeznania świadka J. K. – e-protokół z dnia 17.12.2012 r. ; zeznania za pozwaną

M. K. (1) – e-protokół z dnia 01.10.2013 r. 00.01.17-01.08.34 /

Pismem z dnia 02.08.2011 r. powód zwrócił się do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej o informację, na jakiej podstawie odmówiono mu dostępu do części wspólnej nieruchomości, tj. wydania kluczy do włączów na dach.

Pismem z dnia 02.08.2011 r. zarządca nieruchomości w odpowiedzi na skargę powoda z dnia 02.08.2011 r., wskazując na posiadany przez powoda udział w nieruchomości wspólnej, wskazał, że zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej wymaga podjęcia uchwały właścicieli władających, ponieważ przekracza to czynności zwykłego zarządu. Zwrócił się do powoda o określenie na piśmie, w której klatce schodowej chce otrzymać klucz do włączu na dach, żeby zamontować urządzenia internetowe, w celu przygotowania uchwały.

/ dowód: pismo powoda z dnia 02.08.2011 r. – k. 576; pismo (...) sp. z o.o. z dnia

02.08.2011 r. – k. 267 /

Pismem z dnia 15.09.2011 r. powód, informując, że posiada uprawnienia operatora telekomunikacyjnego, zwrócił się do pozwanej Wspólnoty o zawarcie nieodpłatnej umowy na podstawie ustawy z dnia 07.05.2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Zażądał także natychmiastowego dostępu istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej na budynku mieszkalnym, na którą to instalację zarząd wyraził zgodę w dniu 17.12.2007 r. w ramach zwykłego zarządu.

W odpowiedzi pismem z dnia 21.09.2011 r. dyrektor Oddziału (...) poinformował, że konieczne jest dostarczenie do biura zarządcy:

- pisemnej zgody zarządu z 2007 r. na zamontowanie instalacji, na którą powołał się powód,
- wszelkich niezbędnych homologacji i atestów urządzeń zamontowanych na dachu i w częściach wspólnych nieruchomości.

/ dowód: pismo powoda z dnia 15.09.2011 r. – k. 261, 574; pismo (...) sp. z o.o. z dnia

21.09.2011 r. – k. 138, 573; zeznania świadka J. P. – e-protokół z dnia

17.12.2012 r. 00.57.24-01.28.21 /

Powód podtrzymał swoje stanowisko pismem z dnia 26.10.2011 r., podnosząc, iż umowa winna zostać podpisana do dnia 16.10.2011 r.

/ dowód: pismo powoda z dnia 26.10.2011 r. – k. 269 /

Pismem z dnia 26.10.2011 r. powód zwrócił się do pozwanej Wspólnoty o podanie podstawy prawnej odmowy udostępnienia kopii regulaminu i uchwał Wspólnoty za okres ostatnich pięciu lat.

/ dowód: pismo powoda z dnia 26.10.2011 r. – k. 254 /

Pismem z dnia 26.10.2011 r. powód zwrócił się do pozwanej Wspólnoty o podanie podstawy prawnej odmowy dostępu do części wspólnej, tj. rowerowni w klatce nr (...), i dostępu na dach nieruchomości.

/ dowód: pismo powoda z dnia 26.10.2011 r. – k. 271 /

Pismem z dnia 28.10.2011 r. skierowanym do Dyrektora Oddziału (...) sp. z o.o. Urząd (...) poinformował, że działalność telekomunikacyjna podlega jedynie wpisowi do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych

prowadzonego przez prezesa Urzędu. Powołując się na przepisy ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych Urząd wskazał, że właściciel nieruchomości ma obowiązek umożliwić operatorom i pozostałym podmiotom umieszczanie na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości.

/ dowód: pismo (...) z dnia 28.10.2011 r. – k. 139-141 /

Pismem z dnia 23.11.2011 r., odpowiadając na pismo powoda z dnia 26.10.2011 r. w sprawie odmowy udostępnienia dokumentów, dyrektor Oddziału (...) sp. z o.o. zarządca wskazał, że ustawa o własności lokali nie reguluje wprost uprawnień i obowiązków członków wspólnoty i samej wspólnoty w zakresie wydawania kserokopii dokumentów wspólnoty, czy szerzej udostępnienia dokumentów, co znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów. Prawo kontroli obejmować winno w szczególności prawo do wglądu do ksiąg i dokumentów oraz sprawozdań. Poinformował powoda, że wnioskowane przez niego dokumenty znajdują się w siedzibie zarządcy przy ul. (...) i dostępne będą do wglądu po wcześniejszym ustaleniu terminu dogodnego dla obu stron.

/ dowód: pismo (...) sp. z o.o. z dnia 23.11.2011 r. – k. 263 /

Pismem z dnia 25.11.2011 r. powód zwrócił się do pozwanej Wspólnoty o podanie podstawy prawnej odmowy wydania kopii uchwał i regulaminu nawet odpłatnie.

/ dowód: pismo powoda z dnia 25.11.2011 r. – k. 262 /

W dniu 23.03.2012 r. umieszczono w skrzynkach mieszkańców zawiadomienie o zebraniu wyznaczonego na dzień 30.03.2012 r. Zawiadomienie zawierało porządek obrad wskazujący na zaplanowanie podjęcia 10 uchwał. W zawiadomieniu zostało wskazane, że w siedzibie Oddziału (...) sp. z o.o. przy ul. (...) jest przygotowane do wglądu sprawozdanie z działalności Zarządcy za 2011 r. wraz z projektami uchwał objętych porządkiem zebrania, a także w biurze Zarządu Wspólnoty przy ul. (...) codziennie od 27.03.2012 r. do 29.03.2012 r. w godzinach 18.00-19.00.

Do zawiadomienia została dołączona informacja Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej datowana na marzec 2012 r., w której Zarząd WM (J. N. (1) i M. K. (2)) opisał sposób przeprowadzenia prac remontowych uchwalonych uchwałą nr (...) z zeszłego roku (modernizacja drogi manewrowe, remont klatek). Informacja zawierała także szerokie odniesienie się do instalowania anten i okablowania na terenie części wspólnych wyrażając stanowisko, że żaden właściciel nie może samodzielnie nimi dysponować, oraz, że konieczna jest zawarcie w tej kwestii umowy oraz wzięcie odpowiedzialności za sprzęt oraz szkody ewentualnie przez to wyrządzone.

Do zawiadomienia zostało dołączone także sprawozdanie finansowe za 2011 rok z dnia 27.03.2012 r. podpisane przez księgową Oddziału (...) sp. z o.o. B. Z..

/ dowód: zawiadomienie z dnia 22.03.2012 r. – k. 194, 930; protokół dostarczenia – k. 235, 931;

informacja dla właścicieli – k. 195-198; sprawozdanie finansowe z dnia 27.03.2012 – k.

199, 236 /

W dniu 30.03.2012 r. odbyło się roczne zebranie właścicieli lokali.

Przyjęty został mieszały tryb podejmowania uchwał z powodu braku kworum (obecni byli właściciele reprezentujący ok. 40 % udziałów w nieruchomości).

W protokole zebrania z 30.03.2012 r. został opisany przebieg zebrania ze wskazaniem w odniesieniu do uchwał nr (...), (...) i (...) procentowej wartości oddanych głosów za i przeciw. Odnośnie uchwały nr (...) została zapisana ilość oddanych głosów za (68) i przeciw (6) bez podania ich udziału procentowego.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali przyjęli sprawozdanie Zarządu nieruchomości przy ul. (...) z działalności gospodarczo-finansowej za 2011 rok i udzielił absolutorium Zarządowi nieruchomości. W uchwale wskazano, że sprawozdanie z działalności za 2011 rok stanowi załącznik do uchwały.

Uchwała nr (...) uzyskała:

- na zebraniu: za 34, 40 %, przeciw 1, 81 %,
 - w trybie indywidualnego zbierania głosów: za 39, 19 %, przeciw – ,
- tj. łącznie: 73, 59 % za, przeciw 1, 81 %.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali postanowili przeznaczyć kwotę niewykorzystaną z konta funduszu remontowego na przyszłe remonty w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Uchwała nr (...)uzyskała:

- na zebraniu: za 34, 29 %, przeciw – 1, 32 %,
 - w trybie indywidualnego zbierania głosów: za 39, 19 %, przeciw – ,
- tj. łącznie: za 73, 48 %, przeciw 1, 32 %.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali:

- § 1 i 2 – przewidzieli wykonanie w 2012 r. następujących prac remontowych części wspólnej nieruchomości oraz ich szacunkowe wartości:

1. remont balkonów po przeglądach – 100 000 zł,
2. modernizację drogi od klatki (...) do(...) wraz z modernizacją oświetlenia, odwodnienia i odtworzeniem zieleni – 180 000 zł,
3. tablicę energetyczną w kl. (...) – 15 000 zł,
4. zabudowanie przejść zgodnie z uchwałą wspólnoty z 2011 r. oraz wydaną decyzją Wydziału (...) W. – 50 000 zł,
5. wykonanie ogrodzenia i modernizacji zieleni od strony balkonów – 25 000 zł,

- § 4.1 – powierzyli wykonanie uchwały (...) sp. z o.o.,

- § 4.2 – udzielili E. K. – dyrektorowi (...) sp. z o.o. we W. pełnomocnictwa do podejmowania w imieniu Wspólnoty wszelkich działań przewidzianych w kodeksie postępowania administracyjnego dla stron postępowania, tj. składania wniosków, oświadczeń, pism i innych przed wszystkimi organami właściwymi w sprawie uzyskania pozwolenia na budowę,

- § 5 – wyrazili zgodę na wykonanie robót wymienionych w § 1.

Uchwała nr (...) uzyskała:

- na zebraniu: za 29, 67 %, przeciw 3, 65 %,
 - w trybie indywidualnego zbierania głosów: za 37, 25 %, przeciw 1, 94 %,
- tj. łącznie: za 66, 92 %, przeciw 5, 59 %.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali postanowili zakazać montowania na częściach wspólnych nieruchomości: anten satelitarnych, instalacji w szachtach, instalacji na dachu, instalacji na elewacji budynku, ścianach budynku w klatkach schodowych oraz piwnicach i na strychu bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażonej w formie uchwały.

Uchwała nr (...) uzyskała:

- na zebraniu: za 33, 20 %, przeciw 2, 68 %,

- w trybie indywidualnego zbierania głosów: za 35, 35 %, przeciw 0, 84 %,

tj. łącznie: za 71, 65 %, przeciw 3, 52 %.

Przeliczeniem głosów podczas rocznego zebrania zajmowała się komisja skrutacyjna, a następnie administrator.

Indywidualnym zbieraniem głosów zajmuje się zarząd pozwanej Wspólnoty. Karty do głosowania przekazywane są do biura zarządcy. Przeliczenia głosów dokonał J. P., która przekazała wyliczenia administratorowi P. S. (1)

Zawiadomienie o podjętych uchwałach zostało przygotowane w dniu 17.04.2012 r.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 215, 237; uchwała nr (...) – k. 238; uchwała nr (...) – k. 239; uchwała nr (...) –

k. 241; zawiadomienie o podjęciu uchwał – k. 200-201, 935-936; protokół zebrania z dnia

30.03.2012 r. – k. 932-934; zeznania świadków: P. S. (1) – e-protokół z dnia

22.03.2013 r. 00.20.25 – 00.41.12, J. P. – e-protokół z dnia 22.03.2013 r.

00.01.24-00.20.45 /

W dniu 15.06.2012 r. powód zwrócił się o wydanie mu odpisów uchwał (...) i (...).

W odpowiedzi wspólnota wskazała, że uchwały dostępne są do wglądu w siedzibie zarządu przy ul. (...) we W. bez prawa ich wynoszenia i kopiowania.

/ dowód: pismo z dnia 15.06.2012 r. – k. 255; pismo z dnia 16.06.2012 r. – k. 256 /

Decyzją nr (...) z dnia 01.06.2012 r., Wydział (...) W. ustalił na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) dla inwestycji obejmującej zabudowę dwóch przejść pod budynkiem przy ul. (...) z przeznaczeniem na pomieszczenia gospodarcze i biurowe.

/ dowód: decyzja nr (...) – k. 240 /

Kartoteka finansowa powoda wykazuje zaległości.

/ dowód: kartoteka finansowa – k. 172 /

W 2012 r. do skrzynek właścicieli mieszkań zostało wrzucone pismo datowane na dzień 20.09.2011 r., w którym opisane zostały skutki podjęcia uchwały nr (...) dla powoda E. Ż. (1).

/ dowód: pismo – k. 173 /

Powód złożył w dniu 13.12.2011 r. skargę na działalność zarządcy nieruchomości E. K. do Ministra Transportu i Budownictwa Gospodarki Morskiej.

Wszczęte zostało także postępowanie przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej Ministerstwa Transportu i Budownictwa z tytułu odpowiedzialności zawodowej w stosunku do zarządcy J. P..

/ dowód: pismo z dnia 04.08.2012 r. – k. 257; skarga – k. 258-260; zeznania świadka J.

P. – e-protokół z dnia 17.12.2012 r. 00.57.24-01.28.21 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Powód w dwóch sprawach połączonych do wspólnego rozpoznania dochodzi uchylecia niektórych uchwał podjętych na rocznych zebraniach sprawozdawczych pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej odbytych w dniach 28.03.2011 r. i 30.03.2012 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Sąd poczynił ustalenia stanu faktycznego sprawy na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony oraz zeznań świadków J. P., Z., T. L., L. C., J. K., J. N. (2) i P. S. (2) oraz przesłuchania reprezentanta pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej M. K. (1). Zeznania wskazanych osób były ze sobą zbieżne, wskazywały na sposób przygotowania oraz przebieg zebrań z dnia 28.03.2011 r. i z dnia 30.03.2012 r. Brak jest podstaw do podważania ich wiarygodności. Zeznania świadków J. P. oraz P. S. (1) jako pracowników spółki zarządzającej nieruchomości, czyli osób częściowo zainteresowanych były zgodne ze złożonymi dokumentami Wspólnoty. Pozostałe osoby nie są związane ze stronami procesu i ich relacje można uznać za obiektywne. Natomiast świadkowie Ł. D. i R. K. powiązani są rodzinnie z osobą, która w stosunku do pozwanej Wspólnoty była przeciwną stroną procesu, tym samym ich zeznania mogą być uznane za nacechowane niechęcią do zarządu i zarządcy Wspólnoty, a przez to niewiarygodne.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) przy ul. (...) i współwłaścicielem nieruchomości wspólnej w 17, 12 %, co wynika z protokołów zebrań.

Powód dochował terminu zawitego do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały. Zgodnie z art. 25 ust. 1a uwl powództwo wytacza się w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżone uchwały zostały podjęte częściowo na zebraniu, częściowo w trybie indywidualnego zbierania, zatem termin sześciotygodniowy należy liczyć od dnia zawiadomienia powoda o podjęciu uchwał. O uchwałach z 2011 r. powód został powiadomiony pismem z dnia 19.04.2011 r., pozew zaś wniósł w dniu 28.04.2011 r. (data nadania pocztą), zatem termin zawity został dochowany nie tylko licząc od zawiadomienia, ale nawet licząc od samego zebrania rocznego. O uchwałach z 2012 r. powód został powiadomiony pismem z dnia 17.04.2012 r., pozew zaś wniósł w dniu 28.05.2012 r., czyli również z zachowaniem terminu zawitego.

Zastrzeżenia zgłoszonego przez powoda wobec poszczególnych uchwał pozwanej Wspólnoty były częściowo uzasadnione.

W pierwszej kolejności dotyczy to uchwał nr (...) oraz nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu pozwanej Wspólnoty. Sąd podziela zarzuty powoda dotyczące nieprawidłowej formy tego sprawozdania. W istocie bowiem sprawozdanie ani za rok 2010 ani za rok 2011 nie zostało przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) przygotowane. W zawiadomieniach o zebraniach rocznych właściciele lokali byli informowani o przygotowaniu dokumentu w postaci sprawozdania finansowego oraz informacji dla właścicieli. Pierwszy z nich ma formę tabeli i został sporządzony przez księgową zarządcy nieruchomości, tj. (...) sp. z o.o. Drugi zaś został podpisany przez członków zarządu pozwanej Wspólnoty i oznaczony został jako „Informacja dla właścicieli”.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali zarząd wspólnoty lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności, zaś zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3 przedmiotem corocznego zebrania ogółu właścicieli jest ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 oraz sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej nie jest jednakże wyłącznie opisem tylko czynności, jakie zostały podjęte przez pełen skład zarządu lub jego poszczególnych członków w imieniu i na rzecz wspólnoty. Sprawozdanie służy przedstawieniu ogółowi członków wspólnoty mieszkaniowej informacji na temat stanu zarządu nieruchomością wspólną, tj. zarówno informacji na temat czynności dotyczących nieruchomości wspólnej (utrzymanie jej w należytym stanie, sprzątnięcie, ubezpieczenie, remonty, dekoracja, zawieranie umów o świadczenie usług, np. dostawę mediów czy odbiór odpadów), jak i informacji na temat rozliczeń związanych z tym utrzymaniem, tj. przychodów uzyskanych z wpłat właścicieli tytułem zaliczek lub z innych źródeł (np. wynajmu części wspólnej) oraz wydatków na poczet utrzymania nieruchomości i wyniku końcowego rozliczenia roku obrotowego. Sprawozdaniem przedstawia zatem funkcjonowanie samej wspólnoty mieszkaniowej, a nie wyłącznie jej zarządu.

Sprawozdanie roczne z działalności zarządu wspólnoty, czyli w istocie z działalności samej wspólnoty powinno zostać sporządzone przez jej zarząd, czyli organ powołany do prowadzenia spraw i reprezentowania wspólnoty zgodnie z art. 20 i 21 uwl.

W uzasadnieniu uchwały z dnia 09.12.2005 r., III CZP 111/05, OSNC 2006/11/193, Sąd Najwyższy wyraził pogląd wskazujący, że wprawdzie ustawa z 1994 r. o własności lokali nie daje żadnych wskazówek co do formy i treści sprawozdania z działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej, niemniej jednak, przyjmuje się, że musi ono obejmować rok kalendarzowy, winno być sporządzone w sposób przewidziany przepisami ustawy z 1994 r. o rachunkowości, zaś jego treść powinna być przejrzysta i czytelna dla właścicieli lokali i składać się co najmniej z dwóch części; pierwsza opisowa powinna zawierać opis działań podejmowanych przez zarząd, a druga finansowa, analizę wykonania planu gospodarczego.

Stanowisko takie zostało potwierdzone w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 08.02.2013 r., V ACa 533/12. W wyroku z dnia 28.06.1999 r., I ACa 282/99, OSA 2001, nr 1, poz. 7, Sąd Apelacyjny w Warszawie wskazał, że ustawa poświęca wiele miejsca sprawowaniu kontroli przez właścicieli, a skoro nakłada na wspólnotę obowiązek corocznych obrad nad sprawozdaniem zarządu, to winien to być dokument pochodzący od zarządu, gdyż przepis art. 29 ust. 1 ustawy zobowiązuje zarząd do złożenia ze swej działalności rocznego sprawozdania. Zbieżne ze wskazanymi stanowisko zostało zaprezentowane także w wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18.05.2012 r., I ACa 171/12, który wskazał, że nawet jeżeli z uwagi na treść art. 49 ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości nie jest wymagane złożenie informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego, to samo sprawozdanie powinno zostać podpisane zgodnie z wymogami art. 52 tej ustawy przez kierownika jednostki oraz osobę prowadzącą księgi rachunkowe.

Tymczasem członkowie zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przedłożyli właścicielom lokali przed zebraniem rocznym w marcu 2011 r. jedynie informację na temat czynności dokonanych w 2010 r. a przed zebraniem rocznym w marcu 2012 r. jedynie informację na temat czynności dokonanych w 2011 r. oraz dokumenty oznaczone jako Sprawozdanie finansowe za 2010 r. oraz Sprawozdanie finansowe za 2011 r. O ile sama treść informacji przygotowanej przez Zarząd pozwanej mogłaby odpowiadać części opisowej sprawozdania z działalności, o tyle zestawienie przychodów i rozchodów przygotowane przez księgową spółki będącej administratorem nieruchomości nie jest sprawozdaniem finansowym z rozliczenia roku obrachunkowego Wspólnoty.

W pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. przyjęty został dwustopniowy model zarządzania nieruchomością wspólną. Członkowie Wspólnoty wyłonili zarząd właścicielski powołując do niego osoby ze swego grona, ale oprócz tego została zawarta umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną ze spółką (...) zatrudniającą profesjonalnych zarządców nieruchomości. Tym samym pozwana Wspólnota posiada swój organ zarządzający, czyli zarząd, a także administratora wykonującego bieżące czynności utrzymania nieruchomości, tj. przeglądy,

konserwacje, zapewnienie czystości, pobieranie i rozliczanie zaliczek od właścicieli, regulowanie wydatków za sprzątnięcie, media, itp. (...) sp. z o.o. i pozwana Wspólnota związane są umową o administrowanie, czyli stosunkiem prawnym zbliżonym do umowy zlecenia. Wspólnota reprezentowana jest przez swój zarząd (art. 21 uwl), który w stosunku do wskazanej spółki jest reprezentantem zleceniodawcy. Przygotowanie przez spółkę administrującą sprawozdania z czynności przez nią wykonywanych oraz sprawozdania finansowego mającego służyć rozliczeniu wspólnoty, a następnie ich przedłożenie zarządowi wspólnoty do zatwierdzenia jest wykonaniem umowy o administrowanie. Nie zastępuje to jednakże czynności samej wspólnoty i jej zarządu.

W stosunku do członków wspólnoty mieszkaniowej – w ramach rozliczenia roku obrachunkowego, czyli na dorocznym zebraniu sprawozdawczym odbywającym się do końca marca, zarząd wspólnoty powinien przedstawić właścicielom lokali sprawozdanie z zarządu nieruchomością wspólną, obejmujące – jak to zostało wyżej wskazane – części opisową oraz finansową. Podpisanie przez członków zarządu zestawienia przychodów i rozchodów wspólnoty, jej wyniku finansowego, także w zakresie funduszu remontowego, oznacza, iż zarząd wspólnoty odebrał te czynności od administratora, przyjął i zatwierdził sporządzony dokument w postaci rozliczenia rocznego. Natomiast w stosunku do właścicieli lokali to zarząd wspólnoty odpowiada za przygotowanie i przedstawienie tego rozliczenia. Przy samym jego sporządzeniu na podstawie dokumentów źródłowych zarząd wspólnoty posługuje się pracownikami administratora posiadającymi kwalifikacje księgowych, ale efektem tych działań musi być dokument pochodzący od zarządu wspólnoty, czyli przez niego sporządzony lub co najmniej podpisany.

W pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...), zarówno przy rozliczeniu roku 2010 r., jak i przy rozliczeniu roku 2011 r. wskazane powyżej wymogi nie zostały spełnione. Zarząd pozwanej Wspólnoty nie sporządził w sposób prawidłowy sprawozdania finansowego. W takiej sytuacji podjęcie przez pozwaną Wspólnotę uchwały o zatwierdzeniu sprawozdań i udzieleniu absolutorium było sprzeczne z przepisami prawa, a także naruszało zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Taki wniosek prowadzi do uchylenia uchwały nr (...) oraz uchwały nr (...).

Za słuszne należało uznać stanowisko powoda w zakresie kwestionowania uchwały nr (...) dotyczącej zdemontowania okablowania oraz w zakresie uchwały nr (...) w sprawie zakazu montowania instalacji na części wspólnej nieruchomości.

W przypadku pierwszej ze wskazanych uchwał trzeba wyraźnie odróżnić dwa aspekty rozprawienia przez powoda instalacji na terenie nieruchomości wspólnej, tj. samą zgodność z prawem tego działania oraz możliwość przywrócenia stanu poprzedniego.

Rozprawienie przez powoda instalacji telekomunikacyjnej w budynku przy ul. (...) nie zostało należycie zalegalizowane. Powód zgłosił zarządowi Wspólnoty w grudniu 2007 r. wykonanie instalacji. W ślad za tym zgłoszeniem nie pojawiły się dalsze niezbędne czynności w postaci poczynienia przez strony odpowiednich uzgodnień, tj. zawarcia umowy określającej miejsce, przebieg instalacji, jej przeznaczenie, a także zasady odpłatności. Zgodnie z art. 12 ust. 1 uwl właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. W pierwszej kolejności korzystanie z nieruchomości wspólnej ma służyć korzystaniu z lokalu. Chodzi tu przede wszystkim o możliwość przemieszczania się po terenie wspólnym, dojścia do lokalu, używania windy, oświetlenia klatki schodowej, korzystania ze skrzynki pocztowej umieszczonej na korytarzu, itp. Tymczasem w przypadku powoda korzystanie z nieruchomości wspólnej w zakresie rozmieszczenia instalacji telekomunikacyjnej wykracza poza takie standardowe korzystanie. Powód wskazał, że jako przedsiębiorca telekomunikacyjny zwracał się o zapewnienie dostępu do nieruchomości. To jednak oznacza, że zamierzał korzystać z części wspólnych na potrzeby prowadzonej działalności, a nie na potrzeby osobiste (zamieszkiwania w lokalu). Zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 07.05.2010 r. (Dz. U. Nr 106, poz. 675) o wspieraniu rozwoju usług telekomunikacyjnych właścicieli, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany zapewnić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostęp do nieruchomości, w tym do budynku oraz miejsca w budynku, w którym zbiegają się kable lub przewody telekomunikacyjne doprowadzone do budynku, polegający w szczególności na:

- 1) zapewnieniu możliwości wykorzystania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej,
- 2) umożliwieniu doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku,
- 3) umożliwieniu odtworzenia istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, które uległy likwidacji, zniszczeniu, uszkodzeniu lub też wymagają przebudowy.

Wskazane sposoby dostępu są nieodpłatne – art. 30 ust. 3a.

Natomiast w przypadku uzyskania wskazanego dostępu – art. 30 ust. 3b, przedsiębiorca telekomunikacyjny ponosi koszty:

- 1) związane z udostępnieniem nieruchomości w celu wykorzystywania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku albo doprowadzenia do budynku przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, w tym przywrócenia stanu pierwotnego,

- 2) utrzymania udostępnionego przyłącza, instalacji, całości lub części kabla,

- w szczególności koszty energii elektrycznej oraz najmu powierzchni.

Warunki dostępu określa umowa zawarta między przedsiębiorcą telekomunikacyjnym a odpowiednio właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości, właścicielem kabla telekomunikacyjnego, instalacji telekomunikacyjnej budynku lub przyłącza telekomunikacyjnego – art. 30 ust. 4.

Według zaś art. 33 ust. 1 tej ustawy, właściciel, użytkownik wieczysty nieruchomości lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany umożliwić operatorom umieszczenie na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w budynku znajdującym się na tej nieruchomości, w szczególności instalowanie urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzenie linii kablowych pod nieruchomością, na niej lub nad nią, umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także ich eksploatację i konserwację, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości, w szczególności nie prowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości. Korzystanie z nieruchomości następuje odpłatnie, chyba że strony umowy postanowią inaczej – art. 33 ust. 3. Warunki korzystania z nieruchomości ustala się w umowie, która jest zawierana na piśmie w terminie 30 dni od dnia wystąpienia przez operatora z wnioskiem o jej zawarcie – art. 33 ust. 3.

Przed dniem wejścia w życie wskazanej ustawy, tj. przed dniem 17.07.2010 r., kwestię dostępu operatora telekomunikacyjnego do nieruchomości regulował art. 140 ustawy z dnia 16.07.2004 r. – Prawo telekomunikacyjne, który stanowił, że:

- ust. 1 – właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany umożliwić operatorom instalowanie na nieruchomości urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzanie linii kablowych pod, na albo nad nieruchomością oraz umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także ich eksploatację i konserwację, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości,

- ust. 2 - warunki korzystania z nieruchomości przez operatora ustala się w umowie, która powinna być zawarta w terminie 30 dni od dnia wystąpienia przez operatora o jej zawarcie,

- ust. 3 - korzystanie z nieruchomości, o której mowa w ust. 1, jest odpłatne, chyba że linia lub urządzenia telekomunikacyjne służą zapewnianiu telekomunikacji właścicielowi lub użytkownikowi nieruchomości, na ich wniosek,

oraz art. 141, który stanowił, że do współkorzystania z infrastruktury telekomunikacyjnej przez operatorów, którzy nabyli uprawnienia do jej zakładania, używania lub konserwacji na cudzej nieruchomości, stosuje się odpowiednio przepisy art. 140.

Zatem powód, chcąc wykorzystać nieruchomość wspólną na potrzeby rozprawienia instalacji telekomunikacyjnej powinien wyraźnie wystąpić do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej o zawarcie umowy. Kwestia pojawiła się dopiero w ramach korespondencji prowadzonej przez powoda w 2011 r. Natomiast złożeniu pisma z dnia 17.12.2007 r. nie towarzyszyło precyzyjnie podjęcie dalszych czynności zmierzających do uzgodnienia zakresu i zasad wykonania instalacji. Pozwala to na sformułowanie wniosku, iż rzeczywiście rozprawienie przez powoda instalacji telekomunikacyjnej nie zostało należycie zalegalizowane.

Nie uzasadnia to jednakże podjęcia przez pozwaną Wspólnotę kwestionowanej uchwały nr (...).

Zgodnie z art. 30.4 przywołanej ustawy, zawarcie umowy w sprawie zapewnienia dostępu do nieruchomości w celu rozprawienia instalacji telekomunikacyjnej stanowi czynność zwykłego zarządu. To zaś oznacza – zgodnie z art. 22 ust. 1 uwl – uprawnienie po stronie zarządu pozwanej Wspólnoty do podjęcia decyzji we własnym zakresie, bez potrzeby podejmowania uchwały przez właścicieli lokali.

Zatem uchwała nr (...) została podjęta przez właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w zakresie, w jakim podejmowanie uchwał nie jest konieczne. Oznacza to, że była ona w istocie zbędna. Zaś przerzucanie przez zarząd wspólnoty decyzji na właścicieli lokali oznacza uchylenie się przez nich od zakresu czynności kierowania sprawami wspólnoty. To zaś stanowi o naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Reprezentant pozwanej M. K. (1) zeznał, że celem zarządu było doprowadzenie albo do usunięcia instalacji przez powoda albo do jej zalegalizowania. Jednakże cel taki nie mógł zostać osiągnięty poprzez podjęcie uchwały nakazującej właścicielowi usunięcie instalacji oraz przewidującej jego obciążenie kosztami poniesionymi na ten cel przez wspólnotę. Ogół właścicieli lokali sam w sobie nie ma kompetencji władczych w stosunku do właściciela lokali i nie może mu nakazywać podjęcia określonych czynności. Właściciele mogą zobowiązać lub upoważnić zarząd wspólnoty do dokonania czynności z zakresu zarządu nieruchomością wspólną.

Jednakże rozstrzygnięcie o tym, czy instalacja powoda powinna zostać usunięta z budynku jako umieszczona nielegalnie, a także stanowiąca zagrożenie dla bezpieczeństwa innych instalacji, także naruszająca substancję budynku, powinno nastąpić w postępowaniu sądowym o nakazanie usunięcia instalacji w ramach dochodzenia ochrony prawa własności nieruchomości wspólnej na podstawie art. 222 § 2 kc, czyli przez zgłoszenie roszczenia negatoryjnego. W takim postępowaniu ocenie sądu podlegałoby istnienie podstawy prawnej i dochowanie wymogów formalnych do rozprawienia instalacji, a w konsekwencji także istnienia podstawy do usunięcia tej instalacji. Pozwana nie zdecydowała się jednakże na wystąpienie na drogę sądową w tym zakresie.

Można jeszcze dodać, iż zgodnie z art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 07.05.2010 r., a wcześniej zgodnie z art. 140 ust. 4 prawa telekomunikacyjnego, jeżeli strony nie zawarłyby w terminie 30 dni umowy w przedmiocie przeprowadzenia instalacji, zastosowanie znajduje przepis art.

124 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody.

Zatem, jeżeli powód nie uzyskał od pozwanej zgody i nie doszło do zawarcia stosownej umowy, mógł i powinien był wystąpić na drogę administracyjną o wydanie odpowiedniej decyzji na wskazanej podstawie prawnej.

Powyzsze uwagi należy także odnieść do ewentualnych działań na przyszłość. Wspólnota Mieszkaniowa nie może nakładać na kogokolwiek, czy to jednego ze swoich członków czy to na osobę trzecią, obowiązku uzyskania jej zgody w formie uchwały, skoro bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują w tym zakresie umowne uregulowanie kwestii umieszczenia na nieruchomości instalacji telekomunikacyjnej i wskazują, iż zawarcie takiej umowy stanowi czynność zwykłego zarządu. Oznacza to sprzeczność uchwały nr (...) z prawem, a tym samym podstawę do jej uchylecia.

Jedynie w nieznaczej części trafne było stanowisko powoda w zakresie kwestionowania uchwały nr (...) dotyczącej prowadzenia ewidencji pozaksięgowej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Zarówno przesłuchani w sprawie świadkowie, jak i powód oraz przedstawiciel Wspólnoty, wskazali, że na nieruchomości wspólnej nie ma zbiorczych anten. Tym samym bezpodstawne było wskazanie opłat z tym związanych w § 4 pkt c uchwały nr (...).

Co do zasady natomiast uchwała ta była prawidłowa. Właściciele lokali postanowili, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej będzie prowadził ewidencję księgową wspólnoty w sposób uproszczony. Na taki sposób ewidencjonowania przychodów i kosztów wspólnoty mieszkaniowej wskazuje wyraźnie dyspozycja art. 29 ust. 1 uwl, zgodnie z którym zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Wspólnota Mieszkaniowa nie jest zobowiązana do prowadzenia pełnej księgowości na zasadach przewidzianych dla spółek prawa handlowego, spółdzielni, itp. podmiotów.

W uchwale zostało wskazane, że ewidencja uproszczona będzie prowadzona w systemie informatycznym, a także – w § 4, jakie dane powinny zostać ustalone na podstawie tej ewidencji. Zakres tych informacji odpowiada niezbędnym elementom rozliczenia rocznego, a składniki kosztów zarządu odpowiadają zakresowi przewidzianemu w art. 14 uwl.

Tym samym nie sposób przypisać uchwale nr (...) wadliwości zarzucanych przez powoda. Jedynie postanowienie § 4 pkt c w zakresie opłat za antenę zbiorczą jako sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania i naruszające interesy właścicieli powinno zostać wyeliminowane.

Niezasadne było twierdzenie powoda, że prowadzenie uproszczonej ewidencji uniemożliwi należytą kontrolę właścicieli. Taki system rozliczania wspólnoty został wprost przewidziany w art. 29 ust. 1 uwl, czyli uznany przez ustawodawcę za właściwy i wystarczający.

Sąd oddalił powództwo o uchylenie uchwał nr (...) i (...) oraz nr (...) i (...), nie znajdując usprawiedliwionych podstaw do ich skutecznego zakwestionowania.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali przewidzieli wykonanie w 2011 r. prac remontowych oraz wskazali ich szacunkową wartość.

Uchwała ta nie przesądza o tym, że konkretne prace zostaną faktycznie wykonane czy też muszą zostać wykonane. Określa jedynie przewidywany zakres prac, a także przewidywaną, maksymalną wartość robót. Koszt wykonania poszczególnych robót może zostać określony dopiero po zebraniu ofert i wyborze jednej z nich, przedstawieniu kosztorysu, a ostatecznie po wykonaniu robót.

Nietrafny był zarzut powoda dotyczący powielenia uchwałą nr (...) zakresu czynności ustalonych uchwałą nr (...).

W 2010 r. został wykonany remont drogi manewrowej na odcinku klatek (...) natomiast czynności zaplanowane na 2011 r. dotyczyły odcinka (...). Reprezentant pozwanej M. K. (1) wskazał w swoich zeznaniach na różnicę w zakresie robót. Z jego zeznań, a także z treści pisemnej informacji sporządzonej przez zarząd Wspólnoty wynika też, że nie zostały w pełnym zakresie zrealizowane prace przewidziane do wykonania w 2010 r. z uwagi na niedoszacowanie ich wartości i wynikający z tego brak zainteresowanego wykonawcy. Z tego powodu konieczne było przeniesienie robót na rok kolejny – 2011 i zaplanowanie w budżecie Wspólnoty większej kwoty na ten cel, tj. modernizację wejść, oświetlenia, a także dalszego zakresu prac drogowych.

Nie można zatem twierdzić, że uchwała nr (...) dotknięta jest wadą sprzeczności z zasadami prawidłowego gospodarowania, a tym bardziej poszukiwać jej sprzeczności z przepisami prawa.

Ponieważ prowadzenie robót remontowych może być związane z koniecznością uzyskania stosownych pozwoleń wydawanych przez władze administracyjne, w celu wykonania uchwały uzasadnione było udzielenie odrębnego upoważnienia osobie powołanej do reprezentowania spółki zarządzającej. Na mocy umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 01.04.2005 r. (...) sp. z o.o. upoważniony jest do reprezentowania pozwanej Wspólnoty wyłącznie w zakresie czynności zwykłego zarządu. Zatem dla podejmowania czynności w postępowaniu administracyjnym uzasadnione było udzielenie konkretnej osobie pełnomocnictwa do występowania w imieniu Wspólnoty. Skoro bowiem zarządzanie nieruchomością wspólną zorganizowane zostało poprzez powierzenie administrowania profesjonalnemu podmiotowi, trudno oczekiwać, aby czynności w postępowaniu administracyjnym związanym z procesem budowlanym, wymagające przygotowania technicznego, były wykonywane przez członków zarządu właścicielskiego.

Te same uwagi należy odnieść w całości do uchwały nr (...). Tą uchwałą właściciele lokali określili zakres dalszych czynności remontowych przewidzianych do wykonania w roku 2012.

Natomiast jeżeli chodzi o kwestię zabudowy przejść pod budynkiem pozwanej Wspólnoty, brak jest podstaw do zakwestionowania tak zaplanowanej czynności. Pozwana przedłożyła decyzję z dnia 01.06.2012 r. nr (...) o warunkach zabudowy. Decyzja ta pozwala stwierdzić, że utrzymywanie przejść nie jest uzasadnione celami urbanistycznymi, utrzymaniem komunikacji pomiędzy budynkami. Powód nie przedstawił natomiast dowodów wskazujących, aby wykorzystanie przestrzeni przejść na cel utworzenia pomieszczeń usługowych miał zagrażać interesom właścicieli budynku. Nie sposób z góry założyć, iż powstałe pomieszczenia nie przyniosą Wspólnocie żadnej korzyści płynącej z ich wynajęcia. Prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną zawiera w sobie także poszukiwanie źródeł dochodów z nieruchomości wspólnej, w szczególności poprzez wynajmowanie pomieszczeń wspólnych, ścian budynku, itp. Nie została jednakże przedstawiona sądowi żadna analiza czy opinia wskazująca na niskie prawdopodobieństwo uzyskania dochodu z wynajmu nowo utworzonego lokalu czy też niewspółmierność kosztów dokonania przebudowy do możliwych do uzyskania efektów.

Tym samym nie można przypisać uchwale nr (...) wadliwości w postaci naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów właścicieli lokali.

Jeżeli chodzi natomiast o kwestię wycięcia drzew na terenie Wspólnoty będącą przedmiotem uchwały nr (...), trzeba podkreślić, iż zostało przeprowadzone postępowanie administracyjne przed organem gminy w zakresie zezwolenia na wycięcie drzew zakończone decyzją udzielającą zezwolenia, ale jednocześnie nakładającą obowiązek dokonania nasadzeń. Uchwała w przedmiocie wycinki drzew musi poprzedzać wystąpienie na drogę administracyjną, albowiem oznacza w istocie udzielenie zarządowi upoważnienia do złożenia wniosku. Prowadzenie postępowania administracyjnego w imieniu wspólnoty mieszkaniowej będzie bowiem stanowić czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, dla której zarząd musi uzyskać zgodę właścicieli wyrażoną w formie uchwały. Natomiast ocena, czy istotnie zachodzą warunki do dokonania wycinki, w szczególności, czy ich stan powoduje konieczność wycięcia, albo, że ich pozostawienie koliduje z innymi inwestycjami czy stwarza jakiegokolwiek zagrożenie dla bezpieczeństwa albo utrudnia komunikację, następuje w trybie postępowania administracyjnego. Postępowanie to potwierdziło słuszność wniosku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, skoro została wydana decyzja zezwalająca na wycięcie drzew. To

zaś oznacza, iż sąd w postępowaniu cywilnym, w szczególności o uchylenie uchwały, nie jest władny badać, czy rzeczywiście wycięcie było uzasadnione lub konieczne. To z kolei stanowi przeszkodę do uchylenia uchwały zgodnie z żądaniem pozwu.

Nieuzasadnione było również kwestionowanie przez powoda uchwały nr (...) w sprawie przekazania dodatniego wyniku funduszu remontowego na poczet przyszłych remontów.

Uchwała ta nie określa ani kosztów przeprowadzenia remontów ani ich zakresu. Wskazuje jedynie na celowość zachowania zgromadzonych już środków na potrzeby, jakie mogą się pojawić w przyszłości. To z kolei oznacza, że środki z funduszu remontowego, jakie nie zostały wykorzystane na remonty nieruchomości wspólnej, nie podlegają zwrotowi na rzecz współwłaścicieli.

Można zgodzić się z powodem, iż uchwała powinna określać wysokość środków. Jednakże kwota zasobów funduszu remontowego może zostać ustalona na podstawie sprawozdania finansowego, w którym powinien zostać przedstawiony członkom wspólnoty wynik finansowy zamkniętego roku obrachunkowego, także w części odnoszącej się do funduszu remontowego. Zatem brak wskazania w uchwale konkretnej kwoty nie wpływa na jej prawidłowość.

Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania uchwał z uwagi na zarzucane przez powoda uchybienia formalne.

Naruszenie przepisów regulujących formalne kwestie przygotowania, zwołania, a także przebiegu zebrania członków wspólnoty, może stawić przyczynę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zostanie wykazane, że wywarło ono (a nie tylko mogło wywrzeć) wpływ na podjęcie uchwały albo na treść uchwały (zob. wyroki SN z dnia 08.07.2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132, oraz z dnia 16.10.2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40).

Powód zakwestionował zmianę numeracji uchwał podjętych na zebraniu dnia 28.03.2011 r.

Zmiana porządku obrad zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej jest możliwa na podstawie podjętej przez nich decyzji. Właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je – wyrok SA w Poznaniu z dnia 07.02.2013 r., I ACa 1203/12

Jednakże wątpliwości związane z oznaczeniem numerów uchwał, na jakie powołał się powód, mogłyby dotyczyć wyłącznie uchwał od nrach od (...) do (...), czyli uchwał w przedmiocie:

- udzielenia absolutorium,
- przyjęcia rocznego planu gospodarczego,
- zmiany składu zarządu.

Tymczasem uchwała nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania podlegała i tak uchyleniu ze względu na wadliwe sporządzenie sprawozdania, natomiast uchwała nr (...) w przedmiocie przyjęcia rocznego planu gospodarczego nie została zaskarżona. W pozostałym zakresie uchwały przegłosowane opatrzone były tymi samymi numerami, co uchwały przewidziane w zawiadomieniu o zebraniu.

Ponadto z zeznań większości przesłuchanych w sprawie świadków wynika, że uchwały poddane pod głosowanie na zebraniu dnia 28.03.2011 r. były prezentowane według ich treści czy przedmiotu, a nie tylko według nru. Przeciwnie zeznania nie zostały przez sąd uznane za wiarygodne.

Wreszcie w celu uznania, że brak dostatecznej informacji na temat przedmiotu zebrania, numeracji uchwał, ich treści, kolejności czy samego przebiegu zebrania, mógłby zostać wzięty pod uwagę dopiero wówczas, gdyby dotknął taką ilość właścicieli lokali głosujących za podjęciem uchwał, która oznaczałaby nieosiągnięcie bez uwzględnienia ich głosów większości koniecznej dla podjęcia uchwały. To zaś nie zostało wykazane. W zebraniu brało udział ok. 40 % właścicieli, uchwały zostały podjęte większością na poziomie ok. 75-80 %. Zatem właściciele lokali reprezentujący co najmniej

30 % udziałów musieliby pozostawać w błędnym wyobrażeniu o przedmiocie zebrania. Takiego wniosku nie sposób wyprowadzić z materiału dowodowego.

Sąd uznał też, iż brak jest podstaw do skutecznego zakwestionowania wyników ilościowych zsumowania głosów oddanych za uchwałami.

Biorąc powyższe pod uwagę, wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego doprowadziły sąd do wniosku, iż uchyleniu powinny podlegać:

- uchwały nr (...), nr (...) w § 4 pkt c w części dotyczącej opłat za antenę zbiorczą i nr (...),
- uchwały nr (...) i nr (...).

W pozostałym zakresie powództwo podlegać winno oddaleniu.

Wobec częściowego uwzględnienia żądań pozwu w obu połączonych sprawach o kosztach procesu należało orzec zgodnie z wyrażoną w art. 100 kpc zasadą ich stosunkowego rozdzielenia.

W sprawie dotyczącej zaskarżenia uchwał z 2011 r. powództwo zostało uwzględnione co do dwóch uchwał w całości i jednej w nieznaczonej części spośród pięciu uchwał zaskarżonych, czyli w 2/5. Powód poniósł koszty procesu obejmujące opłatę od pozwu – 1 000 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 197 zł ustalone zgodnie z § 10.1.1 w zw. z § 5 rozporządzenia MS z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa, czyli łącznie 1197 zł, z czego 2/5 wynosi 478, 80 zł. Pozwana poniosła koszty zastępstwa procesowego w kwocie 197 zł, z czego 3/5 wynoszą 118, 20 zł. Różnica między tymi kwotami wynosi 360, 60 zł i przypada powodowi.

W sprawie dotyczącej zaskarżenia uchwał z 2012 r. (oznaczonej pierwotnie I C 873/12) powództwo zostało uwzględnione co do dwóch uchwał i oddalone również co do dwóch uchwał, czyli powód wygrał sprawę w 1/2. Koszty procesu poniesione przez powoda to 800 zł opłaty od pozwu oraz 197 zł kosztów zastępstwa, czyli łącznie 997 zł, z czego 1/2 wynosi 498, 50 zł. Koszty poniesione przez pozwaną to 197 zł kosztów zastępstwa, z czego 1/2 wynosi 98, 50 zł. Różnica między tymi kwotami wynosi 400 zł i przypada powodowi.

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku. | | | | |
|--|--|--|--|--|