

Sygn. akt I C 1807/12

WYROK

W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Adam Maciński

Protokolant : Robert Purchalak

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K. i E. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...)

o uchylenie uchwały

I. powództwo oddala;

II. zasądza solidarnie od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1807/12

UZASADNIENIE

Powodowie K. K. i E. K. w pozwie z dnia 6 grudnia 2012 r. domagali się uchylenia uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów, w sprawie podwyższenia opłat na fundusz remontowy. W uzasadnieniu pozwu powodowie zarzucili, że zaskarżona uchwała naruszyła przepisy prawa, interesy majątkowe powodów, a także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Wskazali, że przed otrzymaniem powiadomienia o podjęciu uchwały, nie otrzymali jej projektu, a także zostali pominięci w głosowaniu, co naruszało ich prawa, wynikające z art. 27 ustawy o własności lokali. Podali ponadto, że w dniu 11 października 2012 r. odbyło się zebranie, na którym członkowie, w tym powodowie, nie wyrazili zgody na zwiększenie opłaty na fundusz remontowy, jak również nie zapadła wówczas decyzja, że uchwała w tym przedmiocie będzie podejmowana w drodze indywidualnego zbierania głosów. Według powodów zarząd w sposób nieprawidłowy zarządza pozwaną wspólnotą. Zarzucili, że na rocznym zebraniu w dniu 28 marca 2012 r., wobec braku prawidłowo sporządzonego sprawozdania finansowego, nie doszło do zatwierdzenia sprawozdania finansowego wspólnoty za 2011 r. oraz udzielenia zarządowi absolutorium, a także podjęcia innych uchwał objętych porządkiem obrad. Zdaniem powodów, zaproponowana przez zarząd podwyżka nie miała i nie ma na celu pokrycia wydatków, o których mowa w § 30 regulaminu, lecz miała służyć pokryciu kosztów przegranych przez pozwaną, z winy działań jej zarządu, procesów sądowych.

W odpowiedzi na pozew (k. 34 i n.) pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) wniosła o oddalenie powództwa. Uzasadniając swoje stanowisko strona pozwana zarzuciła, że pozew został wniesiony po upływie 6-tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały. Ponadto strona pozwana podała, że powodowie byli obecni na zebraniu właścicieli w dniu 11 października 2012 r., na którym szczegółowo omówiono przyczynę podjęcia

uchwały nr (...), jak również przedstawiono jej projekt. Wskazała, że w trakcie remontu części wspólnych budynku zostały wykonane niezbędne prace dodatkowe, które wynikły dopiero w trakcie wykonywania prac. Na skutek tego pozwana wspólnota została zobowiązana związanym z tym wydatków w wysokości 2.983,79 zł. Ze względu na brak środków finansowych na koncie wspólnoty, przedstawiono wówczas projekt uchwały o zwiększeniu opłat na fundusz remontowy na okres pół roku, tj. od listopada 2012 r. do kwietnia 2013 r. do 3 zł/m², co pozwoliłoby na spłacenie zobowiązań wobec wykonawcy prac dodatkowych. Ze względu na brak wystarczającej liczby właścicieli na zebraniu, sporna uchwała miała zostać poddana pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów, co też nastąpiło. Zarzucano ponadto, że zarząd wspólnoty dochował należytej staranności by dotrzeć w trakcie głosowania do wszystkich właścicieli, jednak pomimo prób, nie zastano wszystkich właścicieli, w tym powodów w domu. Wobec tego, że pozwana wspólnota liczy 16 członków, a za podjęciem uchwały opowiedziało się 11 z nich uznano, że uchwała została podjęta prawidłowo, o czym powiadomiono wszystkich właścicieli. Nadto strona pozwana wyjaśniła, że o konieczności wykonania prac remontowych właściciele lokali zdecydowali kilka miesięcy wcześniej, tj. w marcu 2012 r., kiedy to podjęli uchwały w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2012 r. i w sprawie zaciągnięcia kredytu na cele remontowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Małżonkowie K. i E. K. są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...).

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) we W. jest tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową. W jej skład wchodzi właściciele 16 lokali mieszkalnych.

Czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną sprawuje zarząd, w skład którego od 26 kwietnia 2012 r. wchodzi W. D., D. S. i M. Z., przy czym W. D. sprawują tę funkcję od 1999 r.

(Dowód: odpis z KW, k. 10; uchwały nr (...), (...) i (...), k. 42-44; regulamin, k. 45-49; przesłuchanie powoda E. K., k. 249-251 (e-protokół); przesłuchanie powódki K. K., k. 250-251 (e-protokół); przesłuchanie W. D., k. 250-251 (e-protokół); przesłuchanie M. Z., k. 250-251 (e-protokół)

Wśród właścicieli lokali mieszkalnych w w/w budynku mieszkalnym, zwłaszcza między powodami a zarządem, widoczny jest dłużej trwający konflikt na tle zarządu nieruchomością wspólną.

(Dowód: odpis wyroku SR w Wołowie, w sprawie I C 381/11 wraz z uzasadnieniem, k. 16-24; odpis wyroku SR w Wołowie, w sprawie I C 78/10, k. 25; pismo powodów z 12 czerwca 2012 r. wraz z dowodem nadania, k. 14-15; notatka z 12 marca 2013 r., k. 227; pisma, dowody nadania, k. 235-237; pisma, k. 244-245)

W listopadzie 2011 r. została przeprowadzona, wymagana przez przepisy prawa budowlanego, okresowa kontrola stanu technicznego budynku mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...). W zaleceniach pokontrolnych wskazano konieczne do wykonania roboty remontowe części wspólnych w/w budynku mieszkalnego, które obejmowały m.in. przebudowę kominów ponad połaciami dachowymi, usunięcie zawilgocenia i zagrzybienia tynków ścian w piwnicach oraz ocieplenie ścian zewnętrznych.

(Dowód: protokół, karta informacyjna, decyzja, zaświadczenie, k. 116-123; przesłuchanie W. D., k. 250-251 (e-protokół); przesłuchanie M. Z., k. 250-251 (e-protokół)

Na zebraniach właścicieli w dniach 28 marca 2012 r. i 26 kwietnia 2012 r. właściciele lokali podjęli szereg uchwał mających na celu realizację w/w prac modernizacyjnych nieruchomości wspólnej, w tym m.in. zaciągnięcie kredytu i zawarcie umów z wykonawcami prac remontowych.

(Dowód: zawiadomienie z 12 marca 2012 r., k. 26; pisma powodów z 19 marca 2012 r. i 28 marca 2012 r., dowody nadania, k. 27-29; uchwały nr (...) i (...), lista obecności, k. 62-64; protokół, k. 65-70; zawiadomienie z 19 kwietnia

2012 r., lista obecności, pełnomocnictwa, upoważnienia, uchwały nr 7-15, informacja, k. 71-87; przesłuchanie W. D., k. 250-251 (e-protokół); przesłuchanie M. Z., k. 250-251 (e-protokół)

W dniach 13 kwietnia 2012 r. i 27 kwietnia 2012 r. wspólnota mieszkaniowa zawarła z wykonawcami R. H. i P. P. dwie umowy opiewające na łączną kwotę 134.318,76 zł. Na ich podstawie w/w wykonawcy w okresie wiosna – jesień 2012 r. zrealizowali remonty nieruchomości wspólnej, obejmujące w szczególności wymianę instalacji elektrycznej, remont dachu, ocieplenie budynku i wykonanie nowej elewacji, remont kominów, wymianę okien i drzwi części wspólnej.

Prace remontowe zostały sfinansowane w głównej mierze z kredytu w kwocie 130.000 zł zaciągniętego na ten cel przez wspólnotę mieszkaniową w Banku (...) w O..

Po wykonaniu remontu wykonawcy R. H. i P. P. wystawili faktury VAT, obciążające stronę pozwaną, opiewające na łączną kwotę 134.318,76 zł. Należność z tego tytułu została w całości zapłacona przez stronę pozwaną.

W trakcie remontu części wspólnych budynku P. P. wykonał ponadto dodatkowe prace remontowe, których konieczność wykonania wynikała dopiero w trakcie wykonywania remontu. Wysokość wydatków z tego tytułu zgodnie z kosztorysem powykonawczym wyniosła 6.983,76 zł.

(Dowód: umowy, protokoły, kosztorys, faktury, dowody zapłaty, k. 124-166; protokół nr (...), k. 189; zdjęcia, k. 242-243; przesłuchanie W. D., k. 250-251 (e-protokół); przesłuchanie M. Z., k. 250-251 (e-protokół)

W dniu 11 października 2012 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali, którego przedmiotem, zgodnie z zawiadomieniem o zebraniu, miało być omówienie spraw bieżących oraz podjęcie uchwał dotyczących bieżącego utrzymania budynku i sprawy różne. Powodowie byli obecni na w/w zebraniu właścicieli, w którym poza nimi wzięło udział jeszcze 4 właściciel bądź ich pełnomocników. Ze względu na niską frekwencję na zebraniu nie podjęto żadnych uchwał.

(Dowód: zawiadomienie o zebraniu z 25 września 2012 r., k. 13; protokół nr (...), k. 50-51; zawiadomienia z 25 września 2012 r., k. 52-53; lista obecności, k. 54; pełnomocnictwo, k. 55; informacja, k. 61; przesłuchanie powoda E. K., k. 249-251 (e-protokół); przesłuchanie powódki K. K., k. 250-251 (e-protokół); przesłuchanie W. D., k. 250-251 (e-protokół); przesłuchanie M. Z., k. 250-251 (e-protokół)

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach od 11 października 2012 r. do 17 października 2012 r., podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zwiększenia opłat na fundusz remontowy. W uchwale właściciele lokali wyrazili zgodę na zwiększenie opłaty na fundusz remontowy na okres pół roku od listopada 2012 r. do kwietnia 2013 r. do 3 zł za 1 m² powierzchni każdego lokalu mieszkalnego. Celem podjęcia uchwały miała być spłata zobowiązań finansowych wobec wykonawcy prac dodatkowych wykonanych w trakcie remontu nieruchomości wspólnej w zakresie kwoty 2.983,79 zł. Łączny koszt prac dodatkowych wyniósł 6.983,76 zł, z czego jedynie 4.000 zł zapłacono wykonawcy, natomiast na spłatę pozostałej części zobowiązania zabrakło środków finansowych w funduszu remontowym. Ponieważ właściciele nie wyrazili zamiaru zaciągnięcia kolejnego kredytu na spłatę w/w zadłużenia, a P. P. zgodził się na prolongatę jego zapłaty, w związku z tym właściciele zdecydowali o podwyższeniu na pół roku wysokości zaliczki na fundusz remontowy.

Za podjęciem uchwały głosowało 11 właścicieli lokali. Przeciwno uchwale nie głosował żaden właściciel, jak również nikt nie wstrzymał się od głosowania. W trakcie głosowania członkowie zarządu osobiście zbierali głosy odwiedzając właścicieli w ich mieszkaniach, przy czym nie wszyskłych zastano w mieszkaniach. W głosowaniu nie uczestniczyli lokatorzy, którzy nie byli właścicielami lokali mieszkalnych.

O podjęciu uchwały zawiadomiono powodów listem poleconym, nadanym w dniu 24 października 2012 r.

(Dowód: uchwała nr (...), lista obecności, k. 56-57; zawiadomienie wraz z uchwałą, dowód nadania, k. 11-12, 58-59; potwierdzenie, k. 60; zeznania świadków J. G., M.S., K. G., J. N., Z. J., k. 171-172 (e-protokół); zeznania świadków D.

G., R. P., k. 209-211 (e-protokół), przesłuchanie powoda E. K., k. 249-251 (e-protokół); przesłuchanie powódki K. K., k. 250-251 (e-protokół); przesłuchanie W. D., k. 250-251 (e-protokół); przesłuchanie M. Z., k. 250-251 (e-protokół)

Członkowie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej wpłacają na jej rzecz środki pieniężne na poczet rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, wywozu śmieci, dostawy wody, odbioru ścieków i funduszu eksploatacyjnego w wysokości 1 zł za m² powierzchni lokalu mieszkalnego, które księgowane są na tzw. koncie nr 1 i na poczet funduszu remontowego w wysokości 2 zł za m² powierzchni lokalu mieszkalnego, które księgowane są na tzw. koncie nr 2.

Na koniec 2010 r. na koncie nr 2 dotyczącym funduszu remontowego odnotowano nadwyżkę finansową w kwocie 12.357,88 zł.

Na koniec 2011 r. na koncie nr 2 dotyczącym funduszu remontowego odnotowano nadwyżkę finansową w kwocie 4.707,98 zł.

W 2012 r. wpływy na konto nr 2 dotyczące funduszu remontowego, włączając w to środki pochodzące z kredytu bankowego w kwocie 130.000 zł, wyniosły łącznie 153.589,36 zł, natomiast łączne wydatki na remonty wyniosły 158.009,57 zł.

W uchwale nr (...) z 28 marca 2012 r. i w uchwale nr (...) z 18 marca 2013 r. właściciele zatwierdzili roczne sprawozdania finansowe za 2011 r. i za 2012 r.

(**Dowód:** sprawozdania finansowe, informacje, potwierdzenie nadania, k. 177-181; sprawozdania finansowe, informacje, uchwały, k. 214-219)

Postanowieniem z dnia 15 grudnia 2012 r. Policja umorzyła dochodzenie, na skutek doniesienia E. K., w sprawie dokonania w 2005 r. w B. przywłaszczenia pieniędzy w kwocie 4.089,78 zł na szkodę Wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), a także doprowadzenia w latach 2008-2010 w B. członków Wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem o wartości 5501,11 zł.

(**Dowód:** postanowienie, k. 246-247)

Sąd zważył co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zmianami) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. W myśl art. 25 ust. 1a w/w ustawy powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej 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. Powyższy termin ma charakter terminu zawitego, w związku z czym wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po jego upływie nie może być skuteczne, ponieważ prawo do zaskarżenia uchwały wygasa. Ponadto z wykładni gramatycznej art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali *expressis verbis* wynika, że 6-tygodniowy termin zaczyna swój bieg od dnia podjęcia uchwały - jeśli została podjęta na zebraniu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały - gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. W rozpoznawanej sprawie zaskarżona uchwała nr (...) została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, a zatem należało uznać, że 6-tygodniowy termin zawity rozpoczął swój bieg w dniu 25 października 2012 r., tj. od dnia powiadomienia powodów o treści uchwały. Powyższy termin upływał zatem w dniu 6 grudnia 2012 r. Powodowie wnieśli pozew o uchylenie uchwały w tym właśnie dniu listem poleconym (k. 30). Oddanie pisma procesowego w placówce pocztowej operatora publicznego jest bowiem równoznaczne z wniesieniem go do sądu (art. 165 § 2 k.p.c.). W związku z powyższym Sąd uznał, że powodowie nie uchybili 6-tygodniowemu terminowi zawitemu

do zaskarżenia uchwały, o którym mowa w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, a zatem z tej przyczyny powództwo o zaskarżenie w/w uchwały nie podlegało oddaleniu, jak wskazywała na to strona pozwana.

Rozstrzygając w sprawie Sąd za nieuzasadnione uznał twierdzeń powodów odnośnie celowego pominięcia ich przez zarząd wspólnoty w trakcie głosowania nad zaskarżoną uchwałą. Z przesłuchania członków zarządu strony pozwanej wynikało, że zarząd wspólnoty podejmował starania by dotrzeć w trakcie głosowania do wszystkich właścicieli, jednak pomimo prób, nie zastano wszystkich właścicieli w domu. Wobec tego, że pozwana wspólnota liczy 16 członków, a za podjęciem uchwały opowiedziało się 11 z nich uznano, że uchwała została podjęta prawidłowo, o czym powiadomiono wszystkich właścicieli. Sąd dał wiarę twierdzeniom członków zarządu odnośnie zachowania przez nich należytej staranności w trakcie głosowania, ponieważ oceniając je nie znalazł w nich ani wewnętrznej sprzeczności, czy braku spójności, które wykluczałyby przedstawioną przez nich wersję jako nielogiczną i nie znajdującą oparcia w zasadach doświadczenia życiowego. Niezależnie od powyższego, za nieuzasadnione należało uznać wyprowadzanie przez powodów bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały na skutek rzekomego pominięcia ich przy głosowaniu. Należało mieć na uwadze, że ustawodawca w art. 25 ust. 1 odniósł naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. Tylko wykazanie, że nieobecność właściciela lokalu mogła mieć wpływ na treść uchwał, mogła skutkować ich uchyleniem na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (por. wyrok SN z dnia 16 października 2002 r. IV CKN 1351/00, OSNC z 2004 r., z. 3, poz. 40). Ponadto należało mieć na względzie, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania (wyrok SN z 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132), zaś decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne (wyrok SN z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/0). W rozpoznawanej sprawie zaskarżona uchwała została podjęta większością głosów. Za jej podjęciem opowiedziało się bowiem 11 właścicieli lokali, przy czym w skład pozwanej wspólnoty mieszkaniowej wchodzi właściciele 16 lokali mieszkalnych. Wskazać należało, że przeciwko uchwale nie głosował żaden właściciel, jak również nikt nie wstrzymał się od głosowania. Przyjąć zatem należało, że nawet udział w głosowaniu powodów i ich sprzeciw wobec podjęcia uchwał, nie skutkowałby niepodjęciem zaskarżonej uchwały nr (...). Za uzasadnione Sąd uznał przy tym postępowanie członków zarządu wspólnoty, którzy nie uwzględnili w głosowaniu lokatorów nie będących właścicielami bądź pełnomocnikami uprawnionymi do głosowania. Z analizy zeznań świadków wnioskowanych przez powodów, w tym J. G., M. S., K. G., J. N., Z. J. (k. 171-172) oraz D. G. i R. P. (k. 209-211) wynikało, że nie wszyscy oni byli właścicielami mieszkań bądź osobami uprawnionymi jako pełnomocnicy do ich reprezentowania.

Niezależnie od powyższego Sąd uznał, że podjęcie w/w uchwały było konsekwencją decyzji podjętych przez właścicieli lokali już wiosną 2012 r. odnośnie remontu nieruchomości wspólnej i było merytorycznie uzasadnione. Z przedłożonych przez stronę pozwaną dowodów (k. 116-123) wynikało, że w listopadzie 2011 r. została przeprowadzona, wymagana przez przepisy prawa budowlanego, okresowa kontrola stanu technicznego budynku mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...). W zaleceniach pokontrolnych wskazano konieczne do wykonania roboty remontowe części wspólnych w/w budynku mieszkalnego, które obejmowały m.in. przebudowę kominów ponad połaciami dachowymi, usunięcie zawilgocenia i zagrzybienia tynków ścian w piwnicach oraz ocieplenie ścian zewnętrznych. W związku z powyższym na zebraniach właścicieli w dniach 28 marca 2012 r. i 26 kwietnia 2012 r. właściciele lokali podjęli szereg uchwał mających na celu realizację w/w prac modernizacyjnych nieruchomości wspólnej, w tym m.in. zaciągnięcie kredytu i zawarcie umów z wykonawcami prac remontowych. Podkreślić należy, że w/w uchwały nie zostały zaskarżone przez członków wspólnoty, a ich wykonanie skutkowało powstaniem zobowiązań finansowych związanych z zarządem nieruchomością wspólną, które obciążały wszystkich właścicieli stosownie do art. 13 u.w.l., co znalazło swój wyraz także w zaskarżonej uchwale nr (...).

Sąd ustalił, że w dniach 13 kwietnia 2012 r. i 27 kwietnia 2012 r. wspólnota mieszkaniowa zawarła z wykonawcami R. H. i P. P. dwie umowy opiekujące na łączną kwotę 134.318,76 zł. Na ich podstawie w/w wykonawcy w okresie wiosna – jesień 2012 r. zrealizowali remonty nieruchomości wspólnej, obejmujące w szczególności wymianę instalacji elektrycznej, remont dachu, ocieplenie budynku i wykonanie nowej elewacji, remont kominów, wymianę okien i drzwi części wspólnej. Prace remontowe zostały sfinansowane w głównej mierze z kredytu w kwocie 130.000 zł zaciągniętego

na ten cel przez wspólnotę mieszkaniową w Banku (...) w O.. Po wykonaniu remontu wykonawcy R. H. i P. P. wystawili faktury VAT, obciążające stronę pozwaną, opiewające na łączną kwotę 134.318,76 zł. Należność z tego tytułu została w całości zapłacona przez stronę pozwaną. W trakcie remontu części wspólnych budynku P. P. wykonał ponadto dodatkowe prace remontowe, których konieczność wykonania wynikła dopiero w trakcie wykonywania remontu. Wysokość wydatków z tego tytułu zgodnie z kosztorysem powykonawczym wyniosła 6.983,76 zł.

W związku z powyższymi okolicznościami, w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej doszło do podjęcia przez jej członków zaskarżonej uchwały nr (...) w sprawie zwiększenia opłat na fundusz remontowy. W w/w uchwale właściciele lokali wyrazili zgodę na zwiększenie opłaty na fundusz remontowy na okres pół roku od listopada 2012 r. do kwietnia 2013 r. do 3 zł za 1 m² powierzchni każdego lokalu mieszkalnego. Celem podjęcia uchwały miała być spłata w/w zobowiązań finansowych w kwocie 2.983,79 zł wobec wykonawcy prac dodatkowych P. P., wykonanych przez niego w trakcie remontu nieruchomości wspólnej. Z przedłożonych przez stronę pozwaną dokumentów finansowych, w tym faktur VAT i dowodów zapłaty wynikało bowiem, że łączny koszt prac dodatkowych wyniósł 6.983,76 zł, z czego jedynie 4.000 zł zapłacono wykonawcy, natomiast na spłatę pozostałej części zobowiązania zabrakło środków finansowych w funduszu remontowym. Ponieważ właściciele nie wyrazili zamiaru zaciągnięcia kolejnego kredytu na spłatę w/w zadłużenia, a P. P. zgodził się na prolongatę jego zapłaty, w związku z tym właściciele zdecydowali w spornej uchwale o podwyższeniu na pół roku wysokości zaliczki na fundusz remontowy. Powyższe w ocenie Sądu należało uznać za działanie racjonalne i zgodne z zasadami zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd uznał, że powodowie nie wykazali także w trakcie procesu, że podjęcie w/w uchwały było niecelowe, skoro ich zdaniem wspólnota mieszkaniowa dysponowała wystarczającymi środkami pieniężnymi na spłatę zobowiązań związanych z remontem nieruchomości wspólnej. W toku postępowania strona pozwana przedłożyła dowody w postaci umów, faktur VAT, dowodów wpłat, sprawozdań finansowych, w tym sprawozdanie finansowe za 2012 r. (k. 217) z których wynikało, że w 2012 r. wpływy na konto nr 2, tj. na rzecz funduszu remontowego, włączając w to środki pochodzące z kredytu bankowego w kwocie 130.000 zł, wyniosły łącznie 153.589,36 zł, natomiast łączne wydatki na remonty wyniosły 158.009,57 zł. Z analizy w/w dowodów wynikało zatem, że sytuacja finansowa wspólnoty uzasadniała podjęcie zaskarżonej uchwały i okresowe (na pół roku) zwiększenie wysokości składki na fundusz remontowy, na co większość właścicieli wyraziła zgodę.

Ponadto Sąd miał na uwadze, że podnoszone przez powodowo zarzuty odnośnie rzekomych nieprawidłowości w prowadzeniu przez zarząd księgowości pozwanej wspólnoty mieszkaniowej i uniemożliwianiu im współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, nie zasługiwały na uwzględnienie. Sąd miał na uwadze, że w uchwale nr (...) z 28 marca 2012 r. i w uchwale nr (...) z 18 marca 2013 r. właściciele zatwierdzili roczne sprawozdania finansowe za 2011 r. i za 2012 r. Skoro w trybie przewidzianym w art. 25 u.w.l. powyższe uchwały nie zostały zaskarżone do sądu, to należało uznać, że brak było w niniejszym postępowaniu podstaw aby kwestionować w/w sprawozdania finansowe. Sąd stwierdził nadto, że w toku postępowania strona pozwana przedłożyła postanowienie z dnia 15 grudnia 2012 r., z którego wynikało, że Policja umorzyła dochodzenie, na skutek doniesienia E. K., w sprawie dokonania w 2005 r. w B. przywłaszczenia pieniędzy w kwocie 4.089,78 zł na szkodę Wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), a także doprowadzenia w latach 2008-2010 w B. członków Wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem o wartości 5501,11 zł.

Z uwagi na powyższe Sąd stwierdził, że powodowie nie wykazali, że uchwała nr (...) była niezgodna z przepisami prawa i zasadami prawidłowego zarządzenia nieruchomością wspólną, a także naruszała interes powodów jako członków wspólnoty mieszkaniowej. W związku z tym powództwo należało oddalić, o czym orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania zawarte w punkcie II wyroku Sąd wydał w oparciu o treść art. 98 k.p.c.