

Sygn. akt: I C 627/21

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2022 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Andrzej Kieć
Protokolant:	Sandra Bień

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2022 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa S. S. (1)

przeciwko (...) w Z.

o uchylenie uchwał

1. uchyła uchwałę pozwanej (...) numer (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego;
2. w pozostałej części powództwo oddala;
3. koszty pomiędzy stronami znosi.

SSO Andrzej Kieć

Sygn. akt I C 627/21

## UZASADNIENIE

Powódka S. S. (1) wniosła o uchylenie uchwał pozwanej (...) w Z. nr (...) oraz (...) oraz obciążenie pozwanej kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazała, iż zaskarżone uchwały w jej ocenie naruszają jej interes osobisty oraz narusza zasadę prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną: pierwsza z uchwał w zakresie w jakim ujmuje w sprawozdaniu finansowym w funduszu remontowym wymianę ciepłomierzy (wydatek ten jako niedotyczący części wspólnej winien zostać przegłosowany osobną uchwałą); z kolei wadliwość drugiej z zaskarżonych uchwał wyraża się w braku określenia chociażby przybliżonego kosztu objętych uchwałą prac związanych z malowaniem klatek schodowych, co uniemożliwia kontrolę właścicieli lokali nad sposobem wydawania pieniędzy wspólnoty.

Pozwana w odpowiedzi wniosła o oddalenie powództwa oraz obciążenie powódki kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazała, iż odnośnie pierwszej z uchwał wymiana ciepłomierzy była niezbędna; ciepłomierze nie stanowią części wspólnych nieruchomości lecz element wyposażenia lokali a ich wymiana nie jest związana z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości. Tym samym ich wymiana nie mogła zostać sfinansowana z zaliczek wnoszonych na rzecz funduszu remontowego. Wspólnota w procesie wymiany pełniła funkcję jedynie pośrednika w celu obniżenia kosztów wymiany, ujednoczenia rodzaju stosowanych ciepłomierzy oraz przyśpieszenia całego procesu. Za wymianę ciepłomierzy wspólnota wystawiła następnie właścicielom lokali noty obciążeniowe a środki wpłacone z tego tytułu miały pokryć wydatek na ciepłomierze poczyniony z funduszu remontowego. Zaliczki na

fundusz remontowy nie obejmowały tego wydatku. Nie doszło do podwójnego naliczania opłaty za tą samą usługę. Odnośnie drugiej z uchwał pozwana stwierdziła, iż zawarła stosowną umowę na malowanie klatek schodowych jeszcze przed doręczeniem odpisu pozwu oraz postanowienia o zabezpieczeniu. W treści tej uchwały nie zawarto kwoty jaka może być wydana na malowanie jednakże dla pozwanej oczywistym jest, iż nie mogła ona przekraczać środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego. Nadto ceny materiałów i usług zmieniały się a zarząd wspólnoty jako organ składający się z ludzi odpowiedzialnych miał na względzie, iż ich koszt winien odpowiadać wartościom rynkowym.

Sąd ustalił:

Powódka jest właścicielką trzech samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność położonych w budynku pozwanej wspólnoty pod adresem (...) (księgi wieczyste k. 29 - 35)

W dniu 9.04.2021 roku zarządca pozwanej wspólnoty informował właścicieli lokali o uwarunkowanej pandemią COVID – 19 niemożliwości zorganizowania zebrania współwłaścicieli w związku z czym projekty uchwał przewidywane do przegłosowania na zebraniu winny być przyjęte w trybie indywidualnego zbierania głosów. Z tych samych przyczyn zebranie właścicieli nie odbyło się w 2020r, o czym zarządca powiadomił pismem z 7.04.2020r. (pisma k. 10, 18) .

Pozwana wspólnota w drugiej połowie 2020 roku przygotowywała się do wymiany ciepłomierzy w lokalach. W korespondencji z właścicielami lokali (m. in. z powódką) wskazywała, iż wymiana jest konieczna z uwagi na zakończenie legalizacji ciepłomierzy obecnie zamontowanych. Koszt wymiany wynosi 390 zł brutto i zostać miał pokryty z środków zgromadzonych na funduszu remontowym a następnie każdy z właścicieli miał otrzymać rachunek za wykonaną usługę (korespondencja k. 6). Wspólnocie zależało, by wymiana przebiegła szybko i sprawnie, zamontowane zostały jednolite ciepłomierze, koszt wymiany był jak najniższy. Z powyższych względów pozwana postanowiła proces ten koordynować, zapłacić za ciepłomierze dla wszystkich lokali a następnie obciążyć właścicieli kosztami wymiany. Koszt wymiany został pokryty z funduszu remontowego zaś w dalszej kolejności właściciele mieli zwracać koszty wymiany na podstawie not obciążeniowych. (zeznania świadka G. Z. (1) k. 213 - 214). Powódka otrzymała 3 noty obciążeniowe (za każde mieszkanie) na kwoty po 376 zł lecz ich nie uiściła (noty k.7-9, przesłuchanie powódki).

Na mocy uchwały (...) wspólnota przyjęła sprawozdanie finansowe za rok 2020. Z załącznika do sprawozdania finansowego wynika, iż na koszty funduszu remontowego składa się m. in. montaż ciepłomierzy za kwotę 25326 zł. (uchwała (...) wraz z załącznikami k. 78-86). Na mocy drugiej z zaskarżonych uchwał wspólnota przyjęła plan remontów do wykonania na terenie nieruchomości w postaci malowania klatek schodowych. Szczegółowy koszt prac zostać miał określony na podstawie kosztorysów ofertowych lub ofert na wykonanie prac. czynności w zakresie wyboru wykonawcy, ustalenia szczegółowych warunków oraz ustalenia ostatecznych kosztów w imieniu całej wspólnoty dokonać miał zarząd wspólnot (uchwała k. 87-94). Obie uchwały podjęto w drodze indywidualnego zbierania głosów w okresach od dnia 9 kwietnia do 17 maja 2021 roku i zostały przegłosowane większością głosów liczoną według wielkości udziałów (odpowiednio 64,40% oraz 59,60% udziałów – informacja o wynikach k. 27; teksty uchwał wraz z kartami do głosowania k. 78 – 140 ). W dniu 12 sierpnia 2021 roku pozwana zawarła umowę na mocy której S. S. (2) D. P. jako wykonawca zobowiązał się do malowania i napraw uszkodzeń ścian w budynku wspólnoty. Wysokość wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy wynosił 29794 zł brutto (umowa k. 73 - 74). Umowa ta została zawarta przed doręczeniem pozwanej odpisu pozwu oraz odpisu postanowienia w przedmiocie zabezpieczenia.. Po doręczeniu ww. dokumentów prace te zostały zakończone w niezbędnym zakresie (np. domalowano zaczęty fragment); całość prac nie została wówczas zakończona (zeznania G. Z. k. 214). Powódka nie kwestionuje potrzeby malowania klatek ale jako właściciel lokali chciałaby wiedzieć jakie są koszty remontu przed jego wykonaniem (przesłuchanie powódki).

Powyższe ustalenia faktyczne poczyniono w pierwszej kolejności na podstawie dokumentów których prawdziwość oraz autentyczność nie została w sposób skuteczny zakwestionowana przez żadną ze stron. W dalszej kolejności oparto się na zeznaniach świadka G. Z. (1) oraz powódki, których zeznania w zasadzie w zakresie okoliczności podjęcia

zaskarżonych uchwał były zgodne, wzajemnie uzupełniające się; z kolei zeznania w części zawierającej ocenę czy zachodzą ustawowe przesłanki uchylenia zaskarżonych uchwał z istoty swojej leżały w gestii sądu.

Sąd zważył:

Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali 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.

Sąd powództwo uznał za uzasadnione odnośnie uchwały nr (...). Sąd podzielił stanowisko powódki, iż w sytuacji gdy wspólnota planowała wymianę ciepłomierzy, wydatkowanie środków na ten cel z funduszu remontowego winno być poprzedzone uchwałą wspólnoty. Jak wynika ze sprawozdania finansowego stanowiącego załącznik do uchwały nr (...), koszt montażu ciepłomierzy wynosił 25.326 zł i jest to najwyższa kosztowo pozycja wśród kosztów funduszu remontowego. Całość kosztów funduszu remontowego została przy tym określona na kwotę 53.710,18 zł (k.80). Biorąc pod uwagę koszt przeprowadzenia tej operacji uznać należy, że przekracza ona zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Pozwana wspólnota wskazywała, że ciepłomierze nie stanowią części wspólnych nieruchomości a elementy wyposażenia indywidualnego lokali mieszkalnych. W ocenie powódki kwestia ta jest sporna w świetle uchwały wspólnoty nr (...) z dnia 28.06.2016r w sprawie zaliczenia do nieruchomości wspólnej części budynku i instalacji w określonym zakresie (uchwała k.220-222). Tym bardziej zatem, w sytuacji jeżeli z funduszu remontowego finansowany miał być koszt wymiany ciepłomierzy nie stanowiących części wspólnych nieruchomości, członkowie wspólnoty winni mieć możliwość oceny zasadności wydatkowania środków z funduszu remontowego na ten cel i to niezależnie od faktu, iż wspólnota planowała późniejsze obciążenie poszczególnych właścicieli lokali kosztem wymiany ciepłomierzy a uzyskanymi wpłatami od właścicieli zasilić powrotnie fundusz remontowy. Nadmienić należy, iż z uwagi na całościowy koszt wymiany ciepłomierzy, finansowanie tej operacji z funduszu remontowego winno być poprzedzone uchwałą wspólnoty mieszkaniowej nawet w sytuacji jeżeli ciepłomierze zaliczane są do części wspólnych nieruchomości. Koszt planowanych prac przekracza bowiem zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Jako, że wydatkowanie środków z funduszu remontowego na wymianę ciepłomierzy nie zostało poprzedzone uchwałą wspólnoty w tym przedmiocie, należało uznać, że uchwała nr (...) o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2020 narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz narusza uzasadniony interes powódki.

Po analizie całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, sąd uznał za niezasadne powództwo odnośnie uchwały nr (...) w sprawie malowania klatek schodowych. Powódka zarzucała tej uchwale, iż wskazuje ona tylko rodzaj prac remontowych a nie określa przybliżonego kosztu tych prac; tym samym przekazuje faktycznie uprawnienie do wydatkowania środków z funduszu remontowego zarządowi wspólnoty. W ocenie sądu zarzuty powódki dotyczące braku określenia choćby szacunkowego kosztu prac remontowych objętych uchwałą były co do zasady słuszne. W orzecznictwie odnośnie uchwał tego rodzaju prezentowane są stanowiska zakładające, iż uchwała podjęta w trybie art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali powinna określać czynność objętą zgodą członków wspólnoty przynajmniej w przybliżeniu np. poprzez sprecyzowanie przedmiotu i zakresu czynności czy górnego limitu wydatków, jakie ona za sobą pociąga (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 06 marca 2013 r. w sprawie sygn. akt I. ACa 860/12 – dostępny w zbiorach LEGALIS). Uchwała wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu winna bowiem spełniać istotny wymóg – jej treść powinna pozwalać na dokonanie kontroli w jakim zakresie zgoda członków wspólnoty na określoną czynność została wykonana i czy organ zarządzający wspólnotą czynność tę realizuje należycie. Sąd oceniając czy istnieją podstawy do uchylenia przedmiotowej uchwały wziął pod uwagę jednak całokształt materiału dowodowego i wszelkie okoliczności towarzyszące jej podjęciu. Nie bez znaczenia również jest, że prace objęte sporną uchwałą zostały faktycznie już niemal w całości wykonane. Należało zatem uwzględnić, iż powódka nie wykazała, iż sporna uchwała narusza jej interesy oraz ażeby uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością. Powódka ostatecznie bowiem nie zakwestionowała kosztów prac remontowych polegających na malowaniu klatek schodowych, nie wykazała przy tym ażeby koszty te były zawyżone i aby został naruszony w taki sposób interes majątkowy wspólnoty. Istotny jest również w tym aspekcie fakt, że pozostali

członkowi wspólnoty mieszkaniowej nie kwestionują spornej uchwały ani sposobu jej wykonania. Sąd zatem uznał, iż pomimo, że zaskarżona uchwała dotknięta jest wadliwością, jej uchylanie w obecnej sytuacji nie jest celowe gdyż spowodowałoby zbędny chaos w stosunkach prawnych pomiędzy wspólnotą a zaangażowanym do prac wykonawcą robót i narażałoby pozwaną wspólnotę na szkodę.

Koszty procesu zniesiono na zasadzie art. 100 kpc, uwzględniając wynik procesu i poniesione przez strony koszty.

SSO Andrzej Kieć

.