

Sygn. akt: I C 1798/22

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2023 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Wojciech Hajduk

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2023 roku w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa S. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Z.

o uchylenie uchwały

1. uchyła uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) w sprawie potwierdzenia czynności zarządu Wspólnoty
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 200zł (dwieście złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku, tytułem kosztów postępowania

SSO Wojciech Hajduk

IC 1798/22 UZASADNIENIE

Powódka S. S. w pozwie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul (...) w Z. domagała się uchylenie uchwały nr (...) w sprawie potwierdzenia czynności Zarządu Wspólnoty

Uzasadnia, że 25.09.2020r. zarządca nieruchomości w osobie Pana P. J. z (...) s.c. poinformował drogą mailową właścicieli lokali o zamiarze wymiany ciepłomierzy z uwagi na zakończenie legalizacji dotychczasowo zamontowanych ciepłomierzy. Koszt wymiany miał wynieść około 390 zł brutto za lokal, wydatek za wymianę ciepłomierzy miał zostać wydatkowany z funduszu remontowego, a następnie każdy z właścicieli miał otrzymać rachunek za wykonaną usługę.

W dniu 25.09.2020 roku Zarząd Wspólnoty podpisał umowę zlecenia nr (...) na wymianę ciepłomierzy w budynku przy ul. (...) w Z. z firmą (...) sp. z o.o

Wymiana ciepłomierzy odbyła się w grudniu 2020 roku, wydatek został poniesiony z funduszu remontowego Wspólnoty, a zarządca w dniu 22.12.2020 roku wystawił zawiadomienia o wysokości jednorazowej opłaty za dostawę i wymianę ciepłomierzy dla każdego właściciela lokalu po 378 zł brutto.

Powódka otrzymała 3 zawiadomienia po 378 zł brutto czyli powinna była zapłacić Wspólnocie za otrzymane noty 1134 zł. Pismem z 7.01.2021 odmówiła przyjęcia zawiadomień uzasadniając, że skoro wymiana ciepłomierzy została przeprowadzona z naruszeniem prawa (bez wymaganej uchwały), a wydatek został pokryty z funduszu remontowego wspólnoty, oznacza to, że ani zarządca ani zarząd wspólnoty nie mogą żądać od właścicieli podwójnej zapłaty za te same wydatki. Na wydatki z funduszu remontowego powinna być wyrażona zgoda w drodze uchwały i mogą dotyczyć tylko części wspólnych.

W dniu 28.06.2016 roku właściciele Wspólnoty podjęli uchwałę nr (...) wg której do nieruchomości wspólnej będą zaliczane instalacje, urządzenia, nieruchomość gruntowa i elementy budynku w następującym zakresie min. całości instalacji centralnego ogrzewania wraz z jej regulacją i grzejnikami w częściach wspólnych.

Zgodnie z uchwałą ciepłomierze stanowią część wspólną nieruchomości i koszt powinien być pokryty z funduszu remontowego.

Właściciele lokali Wspólnoty nie podejmowali uchwały dotyczącej wymiany ciepłomierzy z funduszu remontowego ponieważ zarząd nie poddał pod głosowanie takiej uchwały i tym samym naruszył zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Obciążanie właścicieli kosztami wymianę ciepłomierzy zostało dokonane z naruszeniem prawa ponieważ ciepłomierze jako część wspólna nieruchomości powinny zostać pokryte z funduszu remontowego, a pokrycie tych kosztów przez właścicieli skutkowało dwukrotną zapłatą przez właścicieli. Narusza to osobisty interes każdego z właścicieli w tym powódki.

W dniu 09.04.2021 roku powódka otrzymała drogą mailową informację, że z uwagi na COVID-19 coroczne zebranie Wspólnoty nie odbędzie się. Wraz z informacją zostało przesłane sprawozdanie finansowe Wspólnoty za 2020 rok wraz z uchwałami, które miały zostać podjęte w drodze indywidualnego zbierania głosów do dnia 17.05.2021 roku. W przesłanym sprawozdaniu finansowym Wspólnoty za 2020 rok w części (...) Fundusz remontowy pkt. (...) zostały wykazane przychody za wymianę ciepłomierzy w wysokości 25.326,00 zł na podstawie wystawionych zawiadomień o jednorazowej opłacie dla Właścicieli Wspólnoty, natomiast w części (...) Funduszu remontowego pkt.(...) zostały wykazane wydatki na wymianę ciepłomierzy na podstawie faktury wystawionej przez firmę (...) sp. z o.o.

Uchwałą nr (...) przyjęto sprawozdanie finansowe zarządu za 2020r. Powódka wniosła pozew przeciwko Wspólnocie o uchylenie uchwały (...) z uwagi na bezpodstawne obciążenie właścicieli opłatą za wymianę ciepłomierzy oraz wydatkowanie z funduszu remontowego za wymianę ciepłomierzy bez uprzedniej uchwały właścicieli Wspólnoty.

Sąd Okręgowy w Gliwicach uwzględnił powództwo i uchylił uchwałę (...).

W dniu 19.10.2022 roku zarządca G. Z. mailowo poinformował właścicieli wspólnoty o podjęciu uchwały nr (...) w sprawie potwierdzenia czynności zarządu ( w trybie indywidualnego zbierania głosów). Zgodnie z uchwałą potwierdzono czynności zarządu polegające:

1. na zawarciu w dniu 25.09.2020 roku z (...) sp. z o.o. umowy nr (...) na wymianę 67 ciepłomierzy z odczytem radiowym w budynku położonym w Z. przy ul. (...) za kwotę 25.326zł,
2. zawarciu w dniu 05.11.2020 r aneksu do tej umowy
3. sfinansowaniu transakcji, o której mowa w pkt.1 ze środków pieniężnych zgromadzonych na funduszu remontowym Wspólnoty a następnie obciążeniu jej kosztami właścicieli lokali w stosunku jeden lokal jeden ciepłomierz kwotą 378 zł.

W ocenie powódki uchwała nr (...) nie może potwierdzić czynności wymienionej w pkt. (...)uchwały nr (...) ponieważ jest ona niezgodna z zasadą prawidłowego zarządzania Wspólnotą Mieszkaniową i narusza interes osobisty każdego właściciela, w tym jej interes.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa. Przyznała zawarcie umowy z (...) sp. z o.o. umowy nr (...) na wymianę 67 ciepłomierzy z odczytem radiowym w budynku wspólnoty za kwotę 25.326zł i podpisanie w dniu 5.11.2020 aneksu do umowy. Wskazała, że wymiana ciepłomierzy miała się odbyć w ten sposób, że po ich zakupie ze środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego, kosztami mieli być obciążeni właściciele lokali w stosunku jeden lokal jeden ciepłomierz. Pozwana miała być wyłącznie pośrednikiem w całej transakcji, albowiem zgodnie z jej założeniami ciepłomierze nie stanowią części wspólnych nieruchomości, a elementy wyposażenia indywidualnego

lokali mieszkalnych i ich wymiana nie może być związana z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości. Nie podważa tego treść uchwały właścicieli z 28.06.2016r nr (...) której określono zakres części wspólnych).

Przyznała dalej, że Sąd Okręgowy w Gliwicach uchylił jej uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2020r. dzieląc stanowisko powódki, że w sytuacji, gdy wspólnota planowała wymianę ciepłomierzy, wydatkowanie środków na ten cel z funduszu remontowego winno być poprzedzone uchwałą wspólnoty. Koszt montażu ciepłomierzy wynosił 25.326 zł i była to najwyższa kosztowo pozycja wśród kosztów funduszu remontowego (całość kosztów funduszu remontowego określono na 58.710zł). Tym samym wydatki przekraczały zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Biorąc powyższe pod uwagę pozwana zdecydowała się na potwierdzenie działań zarządu polegających na zawarciu w dniu 25.09.2020 r. z (...) sp. z o.o. umowy nr (...) na wymianę 67 ciepłomierzy z odczytem radiowym za kwotę 25.326zł, zawarciu w dniu 5.11.2020r. aneksu do tej umowy oraz sfinansowaniu całej transakcji z środków pieniężnych zgromadzonych na funduszu remontowym Wspólnoty i następnie obciążeniu jej kosztami właścicieli lokali. Nie naruszyło zasad prawidłowego zarządzania ani interesu powódki. Uchwała była konieczna aby usankcjonować istniejący stan rzeczy. Wbrew twierdzeniu powódki że nie doszło do sytuacji, w której uiszczała na rzecz funduszu remontowego zaliczkę zawierającą w sobie koszt wymiany ciepłomierza i następnie ponownie została obciążona opłatą na ten sam cel. Wcześniejsze wpłaty pozwanej na fundusz remontowy nie obejmowały kosztów wymiany ciepłomierzy. Wymiana wodomierzy nie była związana z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości. Pokrycie kosztów przez wspólnotę miało być tymczasowe. Zaskarżoną uchwałą wspólnota potwierdziła więc nie tylko fakt zawarcia umowy i aneksu to umowy na wymianę ciepłomierzy, ale także założony przez zarząd wspólnoty sposób finansowania całej operacji. Każdy z lokali wchodzących w skład wspólnoty, musiał zostać zaopatrzony w spełniający określone normy ciepłomierz i ich zakup przez wspólnotę i instalacja w każdym z lokali w tym w tych posiadanych przez powódkę była zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

#### USTALENIA FAKTYCZNE

Powódka jest właścicielem 3 lokali w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej. W dniu 25.09.2020r. zarządca nieruchomości poinformował właścicieli lokali o zamiarze wymiany ciepłomierzy z uwagi na zakończenie legalizacji dotychczasowych, koszt wymiany miał wynieść około 390 zł brutto za lokal, a wydatek miał zostać pokryty z funduszu remontowego, następnie każdy z właścicieli miał otrzymać rachunek za wykonaną usługę (kopia maila k-14). Tego samego dnia zarządca pozwanej Wspólnoty podpisał z firmą (...) sp. z o.o. w umowę zlecenia nr (...) na wymianę ciepłomierzy w budynku przy ul. (...) w Z. (kopia umowy k-18-28). Wymiana ciepłomierzy odbyła się w grudniu 2020 roku. Koszty zostały poniesione z funduszu remontowego Wspólnoty. Podpisanie umowy i wymiana ciepłomierzy nie zostało poprzedzone uchwałą właścicieli wyrażającą zgodę na dokonanie tych czynności. W dniu 22.12.2020 roku zarządca wysłał właścicielom lokali zawiadomienia o wysokości jednorazowej opłaty za dostawę i wymianę ciepłomierzy po 378 zł brutto za lokal. Powódka otrzymała 3 zawiadomienia po 378 zł brutto na łączną kwotę noty 1.134zł. Pismem z 7.01.2021 odmówiła zapłaty uzasadniając, że skoro wymiana ciepłomierzy została przeprowadzona z naruszeniem prawa (bez wymaganej uchwały), a wydatek został pokryty z funduszu remontowego wspólnoty to brak podstaw do żądania od właścicieli podwójnej zapłaty za te same wydatki (pismo powódki z 7.01.21 k-29).

W dniu 17.05.2021 właściciele lokali pozwanej wspólnoty podjęli uchwałę nr (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego zarządu za 2020r., w którym w części (...) „Fundusz Remontowy” wykazano przychody za wymianę ciepłomierzy w wysokości 25.326,00zł na podstawie wystawionych zawiadomień o jednorazowej opłacie dla (...) Wspólnoty, natomiast w części (...) Funduszu remontowego pkt.2.1 zostały wykazane wydatki na wymianę ciepłomierzy na podstawie faktury wystawionej przez firmę (...) sp. z o.o. Powódka zaskarżyła uchwałę wytaczając powództwo, na skutek którego Sąd Okręgowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 22.06.2022 sygn. IC 627/21 uchylił zaskarżoną uchwałę. W uzasadnieniu wskazał min., że planowanie wymiany ciepłomierzy, wydatkowanie środków na ten cel z funduszu remontowego winno być poprzedzone uchwałą wspólnoty. Koszt montażu ciepłomierzy wynosił 25.326 zł i była to najwyższa kosztowo pozycja wśród kosztów funduszu remontowego (całość kosztów funduszu remontowego określono na 58.710zł). Tym samym wydatki przekraczały zakres zwykłego zarządu nieruchomością

wspólną. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego naruszało zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością i uzasadniony interes powódki (sprawozdanie finansowe za 2020 k-k-33-34, kopia uchwały (...) k-35 ,kopia wyroku SO z 22.06.2022r. IC 627/21 z uzasadnieniem k-43-45).

Po wydaniu powyższego orzeczenia pozwana zdecydowała się na potwierdzenie czynności zarządu polegających na: zawarciu w dniu 25.09.2020r. umowy nr (...) na wymianę 67 ciepłomierzy za kwotę 25.326zł, zawarciu w dniu 5.11.2020r. aneksu do tej umowy, sfinansowaniu całej transakcji z środków pieniężnych zgromadzonych na funduszu remontowym Wspólnoty i następnie obciążeniu jej kosztami właścicieli lokali.

Uchwałą nr (...) podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 18.10.2022r. potwierdzono czynności zarządu Wspólnoty polegające na:

-zawarciu w dniu 25.09.2020 roku z (...) sp. z o.o. umowy nr (...) na wymianę 67 ciepłomierzy z odczytem radiowym w budynku położonym w Z. przy ul. (...) za kwotę 25.326zł,

-zawarciu w dniu 05.11.2020 r aneksu do tej umowy

-sfinansowaniu transakcji, o której mowa w pkt.1 ze środków pieniężnych zgromadzonych na funduszu remontowym Wspólnoty a następnie obciążeniu jej kosztami właścicieli lokali w stosunku jednej lokal jeden ciepłomierz kwotą 378 zł.

O podjęciu uchwały zawiadomiono powódkę w dniu 19.10.2022r. (uchwała (...)) i pismo informujące o jej podjęciu k-47-48).

## ROZWAŻANIA PRAWNE

Zgodnie z art. 25 ust 1 i 1a ustawy z dnia 23 czerwca 1994r. o własności lokali [tekst jednolity DZ.U. z 2000r Nr 80 poz 903 z późn. zm.] właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo wytacza się w terminie 6 tygodni od podjęcia uchwały albo od dnia powiadomienia wytaczającego o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powódka została poinformowana o uchwale 19.10.2022r. pozew złożono w ustawowym terminie.

Zarzut naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszenia interesów powódki i pozostałych właścicieli jest uzasadniony.

Zaskarżona uchwała udziela zgodę na całkowicie uznaniowe działania zarządu przy zaciąganiu zobowiązań, uznaniowe dysponowanie środkami wspólnoty i określenie wykonawcy prac. Uniemożliwia konieczną i racjonalną weryfikację wydatków. Podpisanie z firmą (...) sp. z o.o. umowy nr (...) na wymianę ciepłomierzy zostało podjęte bez uprzedniego rozeznania i ustalenia niezbędnych kosztów. Właściciele zostali pozbawieni wpływu na ocenę zasadności wydatkowania środków, sposobu wyboru podmiotu, uniemożliwiono im konieczną i racjonalną weryfikację wydatków, pozbawiono wpływu na ocenę ofert i wybór podmiotów, które mają wykonywać prace. Nie wiadomo jak wyłoniono firmę, z którą zawarto umowę. W efekcie nie można ustalić czy ustalone w umowie koszty nie były zawyżone. Bez znaczenia pozostaje okoliczność czy ciepłomierze są elementami części wspólnych nieruchomości, czy też nie. Skoro zarząd planował wydatki obciążające właścicieli oraz poniesienie ich z środków wspólnych (nawet tymczasowo) członkowie wspólnoty mieli prawo wiedzieć jakie są przewidywane koszty prac oraz ich szczegółowy zakres, powinni mieć możliwość zapoznania się z dokumentacją i ocenę jej rzetelności. Powinni być również poinformowani o ofertach wykonawczych i podmiotach, które je złożyły oraz mieć możliwość wypowiedzenia się w tym zakresie, tak by zapewnić transparentność w dysponowaniu środkami, które ich obciążają. Doprowadziło to do naruszenia zasady jawności dysponowania środkami wspólnymi (z funduszu remontowego), pozbawiło właścicieli wpływu na zakres i jakość wydatków oraz w efekcie naruszyło zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes finansowy członków wspólnoty. Powoduje to, że żądanie uchylecia uchwały jest uzasadnione.

W związku z powyższym na zasadzie art. 224§3kpc zamknięto rozprawę na posiedzeniu niejawnym i na mocy art. 25 ust 1 ustawy z dnia 23 czerwca 1994r. o własności lokali [tekst jednolity DZ.U. z 2000r Nr 80 poz 903 z późn. zm.] orzeczono jak w pkt 1 sentencji, w pkt 2 orzeczono o kosztach.