

Sygn. I C 120/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Kopania
Protokolant:	sekr. sądowy Anna Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2015 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. T., E. T.,**

**R. Ł., Z. Ł. (1), R. T.,**

**E. T.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w L.**

o uchylenie uchwały

1 uchyła uchwałę nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w L.;

2 oddała powództwo w pozostałym zakresie;

3 zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...)

w L. solidarnie na rzecz powodów W. T.,

E. T., R. Ł., Z. Ł. (1),

R. T., E. T. kwotę 200,00 złotych tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 120/12

## UZASADNIENIE

Powodowie, E. T., W. T., R. Ł., Z. Ł. (1), E. T. i R. T., wnieśli przeciwko pozwanej, Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w L. pozew z żądaniem uchylenia uchwały nr (...)podjętą częściowo na zebraniu w dniu 4 lutego 2012r. i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów od dnia 4 lutego 2012r. do dnia 6 lutego 2012r. w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego wspólnoty mieszkaniowej za okres od 1 stycznia 2011r. do 31 grudnia 2011r. oraz uchwały nr (...)podjętej częściowo na zebraniu w dniu 4 lutego 2012r. i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów od dnia 4 lutego 2012r. do dnia 6 lutego 2012r. o udzieleniu zarządowi wspólnoty w osobach S. M., D. P. i D. S. absolutorium za 2011r. Wnieśli również zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu.

Na uzasadnienie podali, że powyższe uchwały są niezgodne z przepisami prawa oraz naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i ekonomiczne interesy powodów. Naruszenia polegały na:

- niezgodnym z aktami notarialnymi właścicieli lokali oraz z wypisem z rejestru gruntów przyjęciu powierzchni użytkowej budynku wspólnoty w sprawozdanie finansowym (zamiast powierzchni 2016,02 m kw przyjęto 2027,24 m kw);
- zastosowaniu w rozliczeniu – sprawozdaniu kreatywnej księgowości, poprzez przeniesienie z funduszu remontowego pożytków (za wynajem piwnic) w kwocie 600 zł. na fundusz eksploatacyjny, w celu zmniejszenia długu na funduszu eksploatacyjnym do kwoty 2133,51 zł.;
- nieprawdziwym naliczeniu w rozliczeniu – sprawozdaniu wspólnoty za 2011r. stawki eksploatacji w wysokości 18.998,81 zł., co wynika z faktu, iż po przeliczeniu powierzchni użytkowej budynku i obowiązujących stawek za 1 m kw stawka wynosi 19.056,06 zł., a więc wystąpił niedobór w wysokości 56,26 zł.;
- niezgodnym z prawdą wskazaniem w rozliczeniu, że pozwana wspólnota zawarła umowę ubezpieczenia z (...), tymczasem umowa została zawarta z Towarzystwem (...) S.A.;
- niezasadnym nałożeniem na powodów w rozliczeniu wydatków wspólnoty kwoty 1916 zł. od prywatnego aktu oskarżenia S. M. wobec R. Ł. i Z. Ł. (2);
- ujęciu w rozliczeniu rocznym kosztów aparatów domofonowych w 38 lokalach, tymczasem każdy z właścicieli lokali winien zapłacić indywidualnie te koszty, gdyż wydatki te związane są z lokalami i nie należą do części wspólnych nieruchomości;
- wydatkowaniu kwoty 800 zł. za 5- letni przegląd instalacji elektrycznej, który obejmował części wspólne i 38 lokali własnościowych w sytuacji, gdy w myśl art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali nie należą do części wspólnych i za przegląd w lokalach winien zapłacić każdy z właścicieli;
- zapłaceniu kwoty 363,53 zł. na przegląd techniczny instalacji gazowej, który obejmował części wspólne oraz 36 lokali własnościowych, co również narusza art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, gdyż właściciele lokali winni ponosić koszty przeglądu instalacji za swój lokali;
- braku analizy rynku rachunków bankowych prowadzonych w L. dla wspólnot mieszkaniowych, czego efektem było wydatkowanie przez wspólnotę na opłaty bankowe kwoty 974,54 zł.;
- wydatkowaniu kwoty 221,40 zł. za notarialnie poświadczenie zgodności kserokopii dokumentów wspólnoty do sprawy toczącej się przed Sądem Okręgowym w S. do sprawy IC (...);
- wydatkowaniu na przegląd techniczny kominiarski i przegląd instalacji gazowej łącznie kwoty 763 zł. w okolicznościach, gdy w świetle planu finansowo- gospodarczego za rok 2011 przyjętego przez wspólnotę koszt ten miał wnosić 600 zł.;
- wydatkowaniu kwoty 3444 zł. na zastępstwo procesowe wspólnoty w sprawie IC (...);
- wydatkowaniu z funduszu remontowego kwoty 58.223,51 zł. na ocieplenie ścian szczytowych i czterech przedsionków do budynku sytuacji, gdy zarząd wspólnoty na dzień 5 września 2011r. nie posiadał legitymacji od wspólnoty w postaci uchwały do wykonywania robót określonych uchwałą nr (...), nadto wydatkowanie kwoty 58.223,51 zł. postawiło pozwaną wspólnotę w niekorzystnej sytuacji przy ubieganiu się o kredyt na przeprowadzenie remontu budynku;
- nieczytelnej treści rozliczenia – sprawozdania wspólnoty za 2011r., a wyjaśnienia na zebraniu rocznym nie odnosiły się do jego treści, a zarząd wspólnoty pomimo wniosków powodów, nie wyjaśnił tej kwestii.

Powyższe zarzuty przemawiają za tym, by odrzucić rozliczenie finansowe za 2011r., zaś zarządowi odmówić udzielenia absolutorium za 2011r.

Pozwana, Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w L. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Wskazała, że zaskarżone uchwały są zgodne z prawem. Podała, że sprawozdanie finansowe wspólnoty w zakresie rachunkowym zostało sporządzone w oparciu o uchwałę wspólnoty nr (...) z dnia 11 lutego 2009r. określającą zakres i sposób prowadzenia ewidencji pozaksiegowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną i zaliczkach uiszczanych na pokrycie kosztów. Podała również, iż sprawozdanie za 2011r. spełnia wymagania formalne, gdyż ujęta jest w nim kwota rzeczywistych przychodów i kosztów. Zaskarżona uchwała nie narusza też zasad prawidłowego zarządu rzeczą wspólną i interesów powodów, gdyż w sprawozdaniu zostały rozliczone wydatki poniesione przez pozwaną wspólnotę, w nawiązaniu do planu gospodarczego wspólnoty na 2011r. oraz w oparciu uchwałę nr (...)w zakresie zamontowania instalacji domofonowej. Powodowie nie zaskarżyli powyższej uchwały dotyczącej domofonów, zatem nie mogą teraz kwestionować wydatków wspólnoty na ten cel. Jednocześnie wskazała, że powierzchnia budynku ulega zmianie po zaadaptowaniu części wspólnych strychu rzez A. B. za zgodą wspólnoty. Zatem, do samych właścicieli należy uregulowanie powyższej kwestii.

Co do uchwały o udzieleniu absolutorium, to podała, że i ta uchwała jest zgodna z prawem. Absolutorium zostało udzielone przez znaczną część właścicieli lokali, pomimo, że powodowie przedstawili na zebraniu rocznym oświadczenie, zawierające krytyczną ocenę pracy tego zarządu. Właściciele lokali nie uznali, by stawiane zarzuty stanowiły o nieprawidłowościach godzących w zasady prawidłowego zarządu nieruchomością rzeczą wspólną, Zatem uchwała o udzieleniu absolutorium nie narusza tych zasad. Nadto nie narusza interesów powodów.

#### Sąd ustalił:

W budynku przy ul. (...) w L. znajduje się 38 lokali. E. T.i W. T. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), R. Ł. i Z. Ł. (1) są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), zaś E. T. i R. T. - właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) (**bezsporne**).

W 2011r. funkcję członków zarządu pozwanej wspólnoty pełnili: S. M., D. P. i D. S., zaś administratorem był (...) S.C. w L. (**bezsporne**).

Uchwałą nr (...)pozwana wspólnota ustaliła zakres i sposób prowadzenia ewidencji pozaksiegowej zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów. Uchwalono wówczas, iż sprawozdanie roczne winno składać się m.in. ze sprawozdania finansowego wspólnoty według wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały.

**Dowód:** uchwała nr(...), k.78.

Pozwana wspólnota uchwałą nr (...)podjęła decyzję o remoncie elewacji budynku. Postanowiono wówczas, że wspólnota przeprowadzi remont elewacji budynku wraz z remontem balkonów, polegającym w odniesieniu do balkonów na wymianie blacharki, wylaniu posadzek i wymianie kafelek.

**Dowód:** uchwała nr (...), k. 32—33.

Uchwałą nr (...)pozwana wspólnota podjęła uchwałę o dokonaniu wymiany aparatów słuchawkowych z instalacji domofonowej, tablic domofonowych oraz instalacji wewnętrznej w przypadku stwierdzenia przez osobę uprawnioną, że jest niesprawna.

**Dowód:** uchwała nr (...), k. 78.

Dnia 24 marca 2011r. pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr (...)o zaciągnięciu przez pozwaną kredytu w Banku (...) Oddział w G. do kwoty 230.000 zł. celem sfinansowania robót remontowych.

Uchwała powyższa została zaskarżona przez W. T., Z. Ł. (1) i R. T. do Sądu Okręgowego w S.. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. IC (...)

Postanowieniem z dnia 1 lipca 2011r. Sąd Okręgowy w S. udzielił zabezpieczenia na czas trwania procesu i wstrzymał wykonanie uchwały nr (...).

Uchwała ta została uchylona przez Sąd Okręgowy w S.wyrokiem z dnia 8 grudnia 2011r. w sprawie IC (...).

Zaskarżenie powyższej uchwały spowodowało, że prace montowe wykonane w 2011r. zostały sfinansowane ze środków własnych wspólnoty, tj. z funduszu remontowego.

**Dowód:** uchwała nr (...), k. 34 – 37, postanowienie Sądu Okręgowego w S. dnia 1 lipca 2011r., k. 38, wyrok Sądu Okręgowego wS.z dnia 8 grudnia 2011r. wraz z uzasadnieniem, k. 39-44.

W dniu 6 kwietnia 2011r. pozwana wspólnota zawarła ze Z. K. umowę na remont elewacji z termoizolacją, wymianę posadzek wraz z izolacją na płytach balkonowych oraz na termomodernizację ścian fundamentowych. Ustalono wynagrodzenie dla wykonawcy w kwocie 280.800 zł.

Dnia 22 sierpnia 2011r. pozwana wspólnota podpisała aneks do umowy ze Z. K. , wskazując w nim m.in., że ustalone na kwotę 280.800 zł. wynagrodzenie zwiększa się o wskaźnik inflacji występujący w momencie rozpoczęcia robót.

**Dowód:** umowa z dnia 6 kwietnia 2011r., k. 148- 149, aneks z dnia 22 sierpnia 2011r., k. 150.

Uchwałą nr (...)pozwana wspólnota zatwierdziła plan finansowo – gospodarczy wspólnoty na 2011r. Roczny plan przychodów i kosztów wspólnoty mieszkaniowej na 2011r. zakładał przytki wspólnoty na kwotę 691 zł. Tymczasem w rozliczeniu rocznym za 2011r. wskazano przytki w kwocie 600 zł.

Pismem z dnia 27 lutego 2012r. powodowie, W. T. i Z. Ł. (1), skierowali do administratora, M. B. pismo z zapytaniem, co było przyczyną, że przytki zaplanowane we wspólnocie na 2011r. na kwotę 690 zł. wyniosły 600 zł., a także o wyjaśnienie innych kwestii.

**Dowód:** roczny plan przychodów i kosztów pozwanej wspólnoty na 2011r., k. 27- 28, uchwała nr (...), k. 29-30, pismo powodów z dnia 27 lutego 2012r., k. 48.

Uchwałą nr (...)pozwana wspólnota postanowiła z dniem 30 czerwca 2011r. zamknąć rachunek bankowy wspólnoty w Banku Spółdzielczym w Ł., zaś z dniem 1 lipca 2011r. otworzyć rachunek bankowy w Banku (...). W 2011r. nie doszło do zmiany banku prowadzącego rachunek pozwanej wspólnoty.

**Dowód:** pismo administratora z dnia 17 maja 2011r., k. 329.

W drodze indywidualnego zbierania głosów w okresie od dnia 18 do 21 września 2011r. pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr (...), której przedmiotem było upoważnienie zarządu wspólnoty w związku z pomówieniami dotyczącymi pracy członków zarządu i groźbami godzącymi w dobre imię osobiste członków Zarządu wspólnoty z prywatnym aktem oskarżenia przeciwko Z. Ł. (1) i R. Ł..

Prywatny akt oskarżenia został wniesiony do Sądu Rejonowego wL.pismem z dnia 6 października 2011r. przez S. M..

W dnu 17 października 2011r. pozwana wspólnota wydatkowała kwotę 300 zł. na wpis od prywatnego aktu oskarżenia wnoszonego przez S. M. przeciwko R. i Z. Ł. (1). W związku ze tą sprawą wspólnota wydatkowała również kwotę 1599 zł.

Wyrokiem z dnia 24 lutego 2012r. Sąd Okręgowy w S.uchylił uchwałę nr (...).

S. M. w dniu 18 kwietnia 2012r. zwrócił pozwanej wspólnocie kwotę 1916 zł., stanowiącej zwrot kosztów za sporządzenie prywatnego aktu oskarżenia.

**Dowód:** polecenie przelewu, k. 20, prywatny akt oskarżenia, k. 21, pismo (...) S.C. z dnia 21 października 2011r., k. 22, odpis wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 24 lutego 2012r. wraz z uzasadnieniem, k. 23 – 26, dowód wpłaty, k. 250.

W 2011r. powód, W. T. kierował do zarządu wspólnoty oraz do administratora szereg pism z żądaniem udostępnienia mu dokumentów wspólnoty. Pisma takie składał również w 2012r.

Ostatecznie, w 2012r. W. T. złożył pozew do Sądu Rejonowego w L. przeciwko pozwanej wspólnocie o nakazanie pozwanej udostępnienia powodowi dokumentacji wspólnoty (sygn. akt IC(...)). W sprawie tej strony zawarły ugodę, określając sposób udostępnienia powodowi żądanych dokumentów.

**Dowód:** pismo powoda z dnia 12 maja 2011r., k. 333, z dnia 26 maja 2011r., k. 334, z dnia 14 października 2011r., k. 335, z dnia 21 października 2011r., k. 336, z dnia 5 grudnia 2011r., k. 337, z dnia 29 lutego 2012r., k. 338, pismo administratora z dnia 3 marca 2012r., k. 339, pismo powoda z dnia 6 marca 2012r., k. 340, pismo administratora z dnia 6 marca 2012r., k. 341, ugoda, k. 640.

Pismami z dnia 2 lutego 2011r., z dnia 8 lutego 2011r., z dnia 8 maja 2012r. powodowie wnosili do zarządu wnioski o zwołanie zebrania ogółu właścicieli. Zarząd zwołał zebranie na dzień 27 czerwca 2011r. Powód, W. T. zakwestionował powyższy termin. Nowy termin został wyznaczony na dzień 18 września 2011r.

**Dowód:** pisma powoda z dnia 2 lutego 2011r., k. 238, z dnia 8 lutego 2011r., k. 240, z dnia 8 maja 2011r., k. 241, pismo administratora z dnia 17 czerwca 2011r., k. 242, pismo powoda z dnia 27 czerwca 2011r., k. 243, pismo administratora z dnia 15 września 2011r., k. 244.

W rejestrze gruntów dla nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą (...) wynika, że powierzchnia użytkowa lokali wynosi 2016,02 m kw. Właściciel jednego z lokali w pozwanej wspólnocie, A. B., za zgodą wspólnoty, zaadoptował część strychu o powierzchni 11,22 m kw na własne potrzeby.

**Dowód:** wypis z rejestru gruntów, k. 17-18, przesłuchanie S. W. 04:12:14 protokół rozprawy z dnia 22 czerwca 2015r., k. 1045.

Pismem z dnia 26 stycznia 2012r. powodowie zostali zawiadomieni przez zarząd wspólnoty, iż w dniu 4 lutego 2012r. odbędzie się zebranie roczne członków wspólnoty. Przedstawiono proponowany porządek obrad, w którym ujęto m.in. przyjęcie sprawozdania finansowego Wspólnoty za 2011r. oraz udzielenie absolutorium Zarządowi Wspólnoty za 2011r.

**Dowód:** zawiadomienie z dnia 26 stycznia 2012r., k. 13.

Po otrzymaniu zawiadomienia o terminie rocznego zebrania, powodowie, W. T. i Z. Ł. (1) udali się w dniu 1 lutego 2012r. do administratora, tj. do siedziby (...) S.C. po rozliczenie finansowe wspólnoty. Tego dnia obaj powodowie otrzymali rozliczenie funduszu remontowego, rozliczenie kosztów utrzymania części wspólnych - eksploatacja oraz rozliczenie niedopłaty na każdego z właścicieli lokali.

**Dowód:** rozliczenie funduszu remontowego, k. 14, rozliczenie kosztów utrzymania części wspólnych, k. 14v, k. 16 rozliczenie niedopłaty, k. 15, przesłuchanie powoda 02:07:12 protokół rozprawy z dnia 22 czerwca 2015r., k. 1042v, przesłuchanie E. T., 03:08:30 protokół rozprawy z dnia 22 czerwca 2015r., k. 1043v, przesłuchanie Z. Ł. (1) 03:21:10 protokół rozprawy z dnia 22 czerwca 2015r., k. 1044.

W dniu 4 lutego 2012r. odbyło się zebranie roczne członków pozwanej wspólnoty. Zebranie otworzył S. M.. Na funkcję Przewodniczącego został wybrany S. W.. Protokołantem została I. S..

Właścicielom lokali doręczano na zebraniu sprawozdanie finansowe w formie, która stanowiła załącznik do uchwały o przyjęciu sprawozdania finansowego.

**Dowód:** protokół z zebrania pozwanej wspólnoty z dnia 4 lutego 2012r., k. 130., przesłuchanie powoda 02:18:55 protokół rozprawy z dnia 22 czerwca 2015r., k. 1042v, przesłuchanie S. W., 03:24:51, 03:35:21 protokół rozprawy z dnia 22 czerwca 2015r, k. 1044.

Na zebraniu S. M. złożył sprawozdanie z działalności zarządu wspólnoty za 2011r.

**Dowód:** protokół z zebrania pozwanej wspólnoty z dnia 4 lutego 2012r., k. 130, przesłuchanie powoda 02:35:26 protokół rozprawy z dnia 22 czerwca 2015r., k. 1043, przesłuchanie S. W. 03:41:37 protokół rozprawy z dnia 22 czerwca 2015r., k. 1044 – 1044v.

Na prośbę S. M. administrator, M. B. przedstawiła sprawozdanie finansowe wspólnoty za 2011r. Zrelacjonowała je według tabeli określonej jako „sprawozdanie finansowe”. Sprawozdanie to nie zostało okazane właścicielom lokali na zebraniu, ani przed zebraniem rocznym.

Właściciele, bądź w siedzibie administratora, bądź na zebraniu otrzymali sprawozdanie w formie określonej uchwałą nr (...).

**Dowód:** sprawozdanie finansowe za 2011r., k. 76, zeznania świadka D. S., 00:25:44 protokół rozprawy z dnia 28 sierpnia 2012r., k. 165, zeznania świadka D. P., 01:00:05 protokół rozprawy z dnia 28 sierpnia 2012r. k. 165v, zeznania świadka M. P. 01:05:44 protokół rozprawy z dnia 30 stycznia 2015r., k. 965v, przesłuchanie powoda 02:28:33 protokół rozprawy z dnia 22 czerwca 2015r., k. 1043, przesłuchanie S. M., 04:37:53 protokół rozprawy z dnia 22 czerwca 2015r., k. 1046, oględziny płyty CD, k. 1047.

Poddano pod głosowanie uchwałę nr (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego pozwanej wspólnoty za 2011r. wskazano, że sprawozdanie finansowe pozwanej wspólnoty stanowi załącznik nr 1 do uchwały. Po zakończeniu głosowania ustalono, że zarząd będzie kontynuował głosowanie nad uchwałą w drodze indywidualnego zbierania głosów.

**Dowód:** uchwała nr (...) wraz z załącznikiem, k. 75, protokół z zebrania członków wspólnoty z dnia 4 lutego 2012r., k. 130-134.

Na zebraniu rocznym powód zadawał liczne pytania do członków zarządu w związku z działaniami podejmowanymi w 2011r. Pytania były szczegółowe.

Obecni na zebraniu wspólnoty właściciele lokali nie wspierali powoda w zadawaniu pytań. Nie wykazali zainteresowania w uzyskaniu odpowiedzi na kwestie poruszane przez powoda. Powód, W. T. zgłaszał też liczne zarzuty wobec zarządu pozwanej wspólnoty, w tym w zakresie niegospodarności.

**Dowód:** zeznania świadka D. S., 00:19:46 protokół rozprawy z dnia 28 sierpnia 2012r., k. 164v, zeznania świadka D. P., 00:59:17 protokół rozprawy z dnia 28 sierpnia 2012r. k. 165v, zeznania świadka M. B., 00:16:39 protokół rozprawy z dnia 30 stycznia 2015r., k. 967, zeznania świadka M. P. 01:11:54 protokół rozprawy z dnia 30 stycznia 2015r., k. 969, przesłuchanie S. W., 03:36:57 protokół rozprawy z dnia 22 czerwca 2015r., k. 1044

W trakcie zebrania rocznego powód, R. T., odczytał pismo zatytułowane (...), w którym powodowie zawarli 22 zarzuty wobec zarządu pozwanej wspólnoty. Wnioskowali, by oświadczenie to stanowiło załącznik do protokołu z zebrania ogółu członków wspólnoty.

Pismem z dnia 6 lutego 2012r. powodowie wnieśli o ustosunkowanie się do stawianych w powyższym oświadczeniu zarzutów. Nie otrzymali takiego ustosunkowania.

**Dowód:** pismo powodów z dnia 6 lutego 2012r., k. 53, oświadczenie powodów, k. 54, przesłuchanie powoda 02:32:46, 02:44:45 protokół rozprawy z dnia 22 czerwca 2015r., k. 1043, przesłuchanie Z. Ł. (1) 03:19:57 protokół rozprawy dnia 22 czerwca 2015r., k. 1043v.

Szczegółowość pytań powoda i podnoszone przez powodów kwestie nie przekonały pozostałych właścicieli, by nie udzielić absolutorium zarządowi. Uznali zarzuty powoda za mało znaczące. Właściciele lokali byli zadowoleni z pracy zarządu za 2011r.

**Dowód:** zeznania świadka M. P. 01:11:54 protokół rozprawy z dnia 30 stycznia 2015r., k. 969.

Poddano pod głosowanie uchwałę nr (...) o udzieleniu absolutorium zarządowi wspólnoty za 2011r. w osobach S. M., D. P., D. S.. Ustalono również, że zarząd wspólnoty będzie kontynuował głosowanie nad uchwałą w drodze indywidualnego zbierania głosów.

**Dowód:** uchwała nr (...), k. 79, protokół zebrania członków wspólnoty z dnia 4 lutego 2012r., k. 130 – 134.

Podano również pod głosowanie uchwałę nr (...) o przyjęciu rezygnacji z funkcji członków zarządu D. P. i D. S.. Uchwała została przyjęta. Uchwałę nr (...) do zarządu przyjęto I. S..

**Dowód:** uchwała nr (...), k. 77, uchwała nr (...).

Pismem z dnia 5 marca 2012r. powodowie zostali zawiadomieni, iż uchwała nr (...) – podejmowana częściowo na zebraniu w dniu 4 lutego 2012r. oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów od dnia 4 lutego 2012r. do dnia 6 lutego 2012r. o przyjęciu sprawozdania finansowego wspólnoty mieszkaniowej za okres od 1 stycznia 2011r. do 31 grudnia 2011r., stanowiące złącznik nr 1 do uchwały, została podjęta: 88,82 % - „za”, 8,84 % - „przeciw”, 0 % „wstrzymujących się”.

Tym samym pismem zawiadomiono powodów, iż uchwała nr (...) – podejmowana częściowo na zebraniu w dniu 4 lutego 2012r. oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów od dnia 4 lutego 2012r. do dnia 6 lutego 2012r. o udzieleniu absolutorium Zarządowi Wspólnoty w osobach S. M., D. P. i D. S. za 2011r. została podjęta: 88,82 % - „za”, 8,84 % - „przeciw”, 0 % „wstrzymujących się”.

**Dowód:** pismo (...) S.C. z dnia 5 marca 2012r., k. 16a.

Pismem z dnia 13 lutego 2012r. powód, W. T. wezwał zarząd pozwanej wspólnoty do tego, by pisemnie zobowiązała S. M. do natychmiastowego zwrotu na konto wspólnoty kwoty 1.899 zł. bezpodstawnie wydatkowanej z tytułu realizacji uchwały nr (...).

**Dowód:** pismo W. T. z dnia 13 lutego 2012r., k. 47.

Pismem z dnia 27 lutego 2012r. powód, W. T. wezwał zarząd pozwanej wspólnoty do udzielenia odpowiedzi na pytania, w jakich lokalach nie został przeprowadzony przegląd gazowy w 2011r., kiedy odbył się przegląd techniczny budynku 5 – letni, a także zadał pytania dotyczące innej kwestii. Nie otrzymał odpowiedzi na to pismo.

**Dowód:** pismo powoda z dnia 27 lutego 2012r., k. 49-50.

Sprawozdanie finansowe wspólnoty za 2011r. nie spełnia wymogów formalnych ustawy o rachunkowości, gdyż nie jest opatrzone podpisem zarządu wspólnoty. Jest natomiast zgodne w formie i treści z postanowieniami ustawy o własności lokali, tj. uchwałą nr (...). Badana ewidencja pozakięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną jest prowadzona w sposób przejrzysty i zgodne z metodologią właściwą dla wspólnot mieszkaniowych. Sposób prezentacji danych finansowych w przedstawionym sprawozdaniu odpowiada wzorcom przyjętym w pozwanej wspólnotie. Uchwała pozwanej wspólnoty, tym samym spełnia wymogi narzucone przez właścicieli. Sprawozdanie to nie narusza przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Kwota 600 zł. pochodząca z opłat za piwnice winna zostać ujęta w rozliczeniu funduszu remontowego, a nie w funduszu eksploatacyjnym, tak jak to miało miejsce w sprawozdaniu za 2011r. Jest to sprzeczne z postanowieniami właścicieli co do sporządzania sprawozdania.

Sprawozdanie finansowe sporządzono zgodnie z ewidencją księgową, która odpowiada kwotom rzeczywistym. Niedopłata roczna w wysokości 56,25 zł. nie ma wpływu na powyższy wniosek. Niedopłata ta może być wynikiem równych okroczości, np. wystąpieniem dodatkowych wydatków, nieprzewidzianych w palnie rocznym wspólnoty. Jest to efekt mniejszych zaliczek aniżeli wydatków.

**Dowód:** opinia sądowa z zakresu rachunkowości, A. K. (1), k. 821-828, uzupełniająca opinii, k.. 869-872, ustna opinia uzupełniająca, A. K., k. 1038v- 1041v.

#### Sąd zważył:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o zeznania świadków, D. S., M. P. i D. P.. Ich zeznania były spontaniczne i konsekwentne. Sąd w części dał wiarę również zeznaniom świadka, M. B., choć zeznania tego świadka w części co do przebiegu zebrania rocznego dnia 4 lutego 2012r., zostały przez sąd zweryfikowane poprzez przeprowadzeni dowodu z oględzin płyty DVD (k. 1047). Sąd dopuścił dowód z oględzin płyty DVD, uznać, że zarzuty pozwanej wspólnoty w zakresie braku pewności co do autentyczności, nie zasługują na uwzględnienie.

Sąd dał wiarę w zasadzie przesłuchaniu obu stron, przy czym bez znaczenia dla wyniku procesu pozostały prezentowane przez strony kwestie ocenne związane z działalnością zarządu w 2011r. Jednocześnie sąd pominął dowód z przesłuchania tych powodów, którzy się nie stawili i nie usprawiedliwili swej nieobecności.

Sąd uznał za wiarygodne te dokumenty przedłożone przez obie strony, których wiarygodność nie była wzajemnie kwestionowana.

Za rzetelne, pełne i logiczne sąd uznał opinie biegłej sądowej, A. K. (1) i dlatego dał wiarę, zarówno pisemnej opinii, jak i opinii ustnej.

Wprawdzie powodowie złożyli zarzuty do opinii biegłej, A. K. (k. 851), lecz sąd uznał, że miały one na celu uzyskanie od biegłej merytorycznego ustosunkowania się do zasadności wydatków za 2011r. Tymczasem opinia biegłej sądowej, A. K. dotyczyła kwestii formalnych.

W konsekwencji powyższego, sąd oddalił wniosek powodów o powołanie biegłego spoza województwa pomorskiego i województw ościennych. Sąd wniosku tego nie uwzględnił, gdyż uznał, że opinia biegłej, A. K. jest rzetelna.

Sąd oddalił pozostałe wnioski dowodowe stron (k. 1047), gdyż ich przeprowadzenie pozostałoby bez wpływu na wynik niniejszego sporu. Ta sama uwaga dotyczy nieuwzględnienia wniosków powoda z pozwu o zobowiązanie m.in. pozwanej wspólnoty do złożenia szeregu dokumentów.

Przechodząc do oceny prawnej zgłoszonego żądania wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U z 2000r., nr 80, poz. 903 ze zm.) 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 zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powodowie zaskarżyli uchwały pozwanej wspólnoty nr (...), zarzucając im, że naruszają przepisy prawa, zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interes powoda. U podstaw uzasadnienia powyższego stanowiska legły zarzuty co do formy sprawozdania rocznego oraz twierdzenia, a w zasadzie zarzuty dotyczące działalności zarządu za 2011 rok.



Na wstępie rozważań wskazać należy, iż zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U z 2000r., nr 80, poz. 903 ze zm.) zarząd obowiązany jest składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Przedmiotem rocznego zebrania właścicieli jest zaś m.in. ocena pracy zarządu oraz sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Zebranie roczne ma zatem charakter sprawozdawczo –ocenny, a jego przedmiotem powinna być szczegółowa ocena pracy zarządu. Ocena ta służy ustaleniu, czy nieruchomości wspólna zarządzana była prawidłowo, a końcowym efektem tej oceny jest udzielenie (lub nieudzielenie) absolutorium zarządowi (por. art. 30 ust. 2 pkt 3 i art. 29 ust. 2 u.w.l.).

Co do formy i treści sprawozdania z działalności zarządu, będącego podstawą oceny pracy zarządu, a w dalszej kolejności podstawą decyzji o udzieleniu, bądź nieudzieleniu absolutorium, to stwierdzić należy, iż brak jest jednak wskazówek ustawowych w tym zakresie. Przyjmuje się, że musi ono obejmować rok kalendarzowy, a jego treść powinna być przejrzysta, czytelna. Składać powinno się z dwóch części: opisowej - zawierającej opis działań podejmowanych przez zarząd oraz części drugiej - finansowej, tj. analizę wykonania planu gospodarczego.

Przyjmuje się, że częścią sprawozdania z działalności zarządu jest sprawozdanie finansowe. Stawia się temu sprawozdaniu również wymóg rzetelności i kompletności (zob. uzasadnienie wyroku SA w Katowicach z dnia 08.02.2013 r., V ACa (...), LEX nr 1286524).

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż po stronie pozwanej nastąpiły uchybienia w przedstawieniu sprawozdania z działalności zarządu za 2011r.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż do uchwały nr (...)załączone są dokumenty, które według jej treści stanowią sprawozdanie finansowe (k. 75). Forma tych dokumentów odpowiada formie sprawozdania finansowego określonej uchwałą wspólnoty nr (...). Jednakże dokument ten nie jest podpisany przez zarząd wspólnoty. Z opinii biegłej sądowej, A. K. (1) wynika zaś, że w świetle ustawy o rachunkowości, wymaga się, by sprawozdanie finansowe, również wspólnoty, było podpisane przez zarząd.

Jednocześnie z przesłuchania powodów oraz oględzin płyty CD (k. 10470 wynika w sposób niebudzący wątpliwości, że M. B. zaprezentowała na zebraniu rocznym sprawozdanie finansowe według treści dokumentu z k. 76.

Nadto, na moment rocznego zebrania nie istniał dokument w postaci sprawozdania z działalności zarządu. Sam S. M. nie potrafił w sposób logiczny przedstawić okoliczności powstania dokumentu z k. 93. Dodatkowo wskazać należy, iż opatrzony jest on jednym podpisem. Tymczasem część opisowa sprawozdanie jest wymaganą formą prezentowania działalności zarządu.

Powyższe przesłanki formalne legły u podstaw uchylecia, na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali uchwały nr (...), jako sprzecznej z prawem, tj. ustawą o rachunkowości oraz z umową, czyli uchwałą pozwanej wspólnoty nr (...), które określała formę sprawozdania finansowego. Zbędne stało się zatem szczegółowe odnoszenie się kwestii merytorycznych ujętych w sprawozdaniu finansowym, a objętych zarzutami powodów.

Uchylenie uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego nie oznacza jednak automatycznie uchylenia uchwały o udzieleniu absolutorium członkom zarządu pozwanej wspólnoty.

Wskazać należy, iż w literaturze przedmiotu uważa się, że absolutorium jest to akt uprawnionego organu państwowego, samorządowego lub organizacji społecznej (np. walnego zgromadzenia) uznający prawidłowość finansowej działalności organu wykonawczego w danym okresie. Właściciele lokali podejmują uchwałę w przedmiocie absolutorium zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 z prowadzonej przez niego działalności (art. 29 ust. 2 uwl). Nieudzielenie absolutorium zarządowi nie powoduje odwołania z funkcji organu wspólnoty mieszkaniowej, lecz stanowi jedynie sygnał i wyraz dezaprobaty właścicieli lokali dla jego działalności za okres objęty sprawozdaniem rocznym. W celu odwołania zarządu lub jego członków właściciele lokali muszą podjąć stosowną uchwałę (art. 20 ust. 2 WłLokU). Zgodnie z utrwalonym

poglądem doktryny i judykatury udzielenie absolutorium nie wyłącza odpowiedzialności członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej, jeżeli wyrządzili wspólnocie ze swej winy szkodę (J. Ignatowicz, Komentarz do ustawy, s. 97).

Wskazać w pierwszej kolejności należy, iż na zebraniu rocznym, które odbyło się w dniu 4 lutego 2012r. uczestniczyli członkowie wspólnoty. Z zeznań świadków, D. S., M. B., M. P. oraz z przesłuchania obu stron wynika, że zebranie miało dynamiczny przebieg oraz, że podczas zebrania W. T. zadawał liczne pytania dotyczące działalności zarządu w 2011r. i jedynie w części uzyskiwał na nie odpowiedź. Nadto, powód, R. T. odczytał pismo pochodzące od powodów, które zawierało 22 zarzuty do działalności zarządu.

Przestawiony wyżej przebieg zebrania może budzić zastrzeżenia co do nieudzielenia powodowi odpowiedzi na wszystkie zadawane pytania, to jednak podkreślić należy, iż przebieg zebrania rocznego, w tym zakres dyskusji oraz poruszanych kwestii, determinowany jest przez większość obecnych na zebraniu właścicieli lokali. Powód, zdając sobie sprawę z ilości zarzutów, które stawia zarządowi, winien podjąć działania przed zebraniem rocznym wspólnoty, które polegałyby na zaznajomieniu pozostałych właścicieli z ich treścią, np. poprzez sporządzenie ich na piśmie i przekazanie pisma właścicielom do zapoznania przed zebraniem. Zarzucanie obecnych na zebraniu rocznym właścicieli szczegółowymi, licznymi pytaniami, skutkować może bowiem tym, że zebranie roczne sprowadzi się do długotrwałej dyskusji pomiędzy jednym z członków wspólnoty a członkami zarządu, powodując jednocześnie zniecierpliwienie pozostałych członków wspólnoty.

Jak wskazuje niniejsza sprawa, pomimo jednak przedstawienia przez powodów licznych zarzutów co do działalności zarządu w 2011r., właściciele lokali, członkowie wspólnoty, udzielili absolutorium zarządowi za 2011r.

Skarżona uchwała o udzieleniu absolutorium zarządowi za 2011 rok została podjęta większością głosów. Przeciwno tej uchwale głosowało zaledwie trzech właścicieli lokali, tj. W. T., Z. Ł. (1) oraz R. T.. Zatem, zdecydowana większość członków wspólnoty pozytywnie wypowiedziała się co do działalności zarządu pozwanej wspólnoty, a samemu zarządowi obecni na zabranii i w drodze indywidualnego zbierania głosów członkowie wspólnoty udzielili absolutorium, wyrażając w ten sposób aprobatę ich działań.

Powodowie, skarżąc uchwałę nr (...), podnieśli zarzuty do działań samego zarządu podjętych w 2011 roku.

Podkreślić w tym miejscu należy, iż między stronami toczył się spór przed Sądem Rejonowym w L. o ustanowienie zarządcy przymusowego dla pozwanej wspólnoty. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. INs(...). Z lektury akt powyższej sprawy wynika, że powód składał w niej liczne zarzuty co do działań zarządu pozwanej wspólnoty, w tym również za 2011rok. Zarzuty te pokrywają się z tymi, które podnoszone są w tej sprawie. Sąd Rejonowy L. oddalił jednak wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego (sprawa nieprawomocnie rozstrzygnięta).

Sąd rozpoznający niniejszy spór uznał, że zarzuty wskazywane przez powodów nie skutkują wnioskiem, że udzielenie absolutorium oznacza, iż uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Co do poszczególnych zarzutów wskazać należy:

Zarzut niedokonania zmiany udziałów właścicieli lokali w związku z zaadoptowaną częścią poddasza przez A. B. nie stanowi przedmiotu działań zarządu. W rozliczeniu przyjęto powierzchnię części wspólnej wynikającą z dokumentów. Działanie to uznać należy za prawidłowe.

Co przeniesienie kwoty 600 zł. z pozycji funduszu remontowego na fundusz eksploatacyjny, to stwierdzić należy, iż z opinii biegłej sądowej, A. K. (1) wynika, że było to działanie nieprawidłowe. Jednakże pomimo tego, biegła wskazała, że sprawozdanie finansowe za 2011r. przedstawia rzeczywiste pozycje wydatków i dochodów. Również niedopłata w kwocie 56,26 zł. nie miała wpływu na czytelność wydatków i dochodów pozwanej wspólnoty. Zatem niezasadny jest zarzut nieprawidłowego zarządu.

Zarzut co do nieprawidłowego określenia zakładu ubezpieczeń został wyjaśniony przez zarząd jako omyłkowy zapis. Omyłka ta, zdaniem sądu, pozostaje bez wpływu na ocenę działalności zarządu za 2011r.

Bezsporne jest, że w 2011r. zarząd wydatkował środki pieniężne pozwanej wspólnoty na postępowanie prywatnoskargowe. Jest to zachowanie nieprawidłowe, co sama przyznała strona pozwana. Środki pieniężne pobrane ze wspólnoty na powyższy cel zostały zwrócone przez S. M., co potwierdza dowód wpłaty (k. 250). Zatem nieprawidłowość powyższa została przez członków zarządu usunięta. Nie zasługuje zaś na uwzględnienie zarzut, iż pozwana wspólnota niezasadnie wydatkowała pieniądze wspólnoty na prowadzenie sprawy IC (...), albowiem pozwana wspólnota ma prawo prezentować stanowisko odmienne niż powodowie, co skutkować może procesem sądowym, a w dalszej kolejno się wydatkami środków pieniężnych wspólnoty. Kwestia powstania kosztów z tym związanych nie może stanowić o nieprawidłowym zachowaniu członków zarządu.

Zarzut braku analizy rynku bankowego celem zawarcia korzystnej umowy na prowadzenie rachunku wspólnoty, a przez to naruszenie interesu właścicieli lokali jest zbyt dalekim uproszczeniem powodów. Nie przedstawili bowiem pogłębionej analizy ofert bankowych, które w sposób jednoznaczny wskazywałyby na nieprawidłowy zarząd rzeczą wspólną.

Co do kosztów naprawy domofonów, przeglądu instalacji gazowej i elektrycznej, to wskazać należy, iż niezasadne jest obciążanie członków wspólnoty kosztami naprawy, czy przeglądu instalacji znajdującej w się w lokalu. Jest to bowiem przedmiot odrębnej własności aniżeli część wspólna nieruchomości. Jednakże zarząd pozwanej wspólnoty działał w oparciu o uchwały wspólnoty (k. 78, k. 29-30). Zatem uzasadnione było ich przekonanie, iż działania powyższe, w tym obciążanie członków wspólnoty kosztami powstałymi w związku z tymi czynnościami, są zasadne.

Zarzuty dotyczące niezrealizowanie założeń planu gospodarczego również nie zasługują na uwzględnienie jako argument za uchyleniem zaskarżonej uchwały. Nieosiągnięcie planowych pożytków na poziomie kwoty 691 zł., jedynie zaś na poziomie kwoty 600 zł. nie zależało wprost od działań członków zarządu. Nadto przekroczenie to jest w niewielkiej wysokości, co przemawia za uznaniem, że kwestia powyższa nie może prowadzić do wniosku, iż zarząd naruszył zasady prawidłowego zarządu rzeczą wspólną.

Zarzuty dotyczące wydatkowania kwoty 58.223,51 zł. z zasobu funduszu rentownego, bez uchwały upoważniającej do powyższego jest w części zasadne. Uchwała nr (...)dotyczyła bowiem zgody na remont elewacji budynku i balonów. Nie stanowiła zgody na uruchomienie środków z funduszu remontowego na ten cel. Jednakże nieprawidłowości te nie skutkują wnioskiem, że udzielenie absolutorium zarządowi za 2011r. świadczy o tym, że uchwała (...)narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Podkreślić bowiem należy, że działania związane z remontem miały miejsce w 2011r. i w 2012r., stanowiły one kontynuację działań zarządu zmierzające do wykonania remontu. Remont zakończył się w 2012r., a właściciele lokali wchodzących w skład pozwanej wspólnoty byli usatysfakcjonowani tym, że remont został sprawnie przeprowadzony.

W konsekwencji powyższego, sąd uznał, że stawiane przez powodów zarzuty wobec działań zarządu w 2011r., nawet jeśli w części są zasadne, to jednak nie wystarczają do uznania, że uchwała nr (...)narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, bądź, że narusza interes powodów.

Brak jest też jakikolwiek okoliczności, które pozwalałyby uznać, że uchwała nr (...) jest sprzeczna z przepisami prawa.

W tym stanie rzeczy, sąd na podstawie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U z 2000, nr 80, poz. 903 ze zm.) oddalił powództwo co do uchwały nr(...)jako niezasadne.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., mając na uwadze, iż powodowie przegrali niniejszy spór w połowie, zasadne stało się zasądzenie na ich rzecz połowy opłaty od pozwu, tj. 200 zł.

Na oryginale właściwy podpis