

Sygn. akt II C 170/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO SSO Bogdan Wolski
Protokolant:	Paulina Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa

M. W.

przeciwko

Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda M. W. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 170/13

## UZASADNIENIE

**I. Stanowiska stron i przebieg postępowania.** 1. M. W. wytoczyło powództwo

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)(...)

w W. o uchylenie w całości uchwały nr 1/2012 z dnia 20 lutego 2012 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego, sposobu rozliczenia zaliczek za rok 2011 oraz udzielenia absolutorium zarządowi za rok 2011 z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali oraz uchylenie w całości uchwały nr 2/2012 z dnia 22 lutego 2012 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego, wysokości zaliczek na fundusz remontowy i planu remontów na rok 2012 z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali. 1.1. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż zgodnie z przyjętym na podstawie uchwały nr 1/2012 sprawozdaniem finansowym za rok 2011 różnica pomiędzy osiągniętymi przychodami a poniesionymi kosztami

w odniesieniu do części wspólnej wyniosła na koniec 2011 roku – 19.769,73 zł. Na ujemny wynik finansowy miały znaczący wpływ poniesione a nie zaplanowane w planie gospodarczym na 2011 rok i przyjęta na ten okres stawka na zaliczkę eksploatacyjną, wydatki obejmujące wysokie koszty obsługi prawnej, koszty utrzymania dwóch telefonów komórkowych dla zarządu wspólnoty oraz koszty prac remontowych wykonanych w ramach konserwacji

budynku, które powinny być sfinansowane z konta funduszu remontowego. Uchybienia w zakresie realizacji przez Zarząd ustawowych obowiązków, w tym w szczególności w zakresie opracowania planu gospodarczego na 2011 rok nieuwzględniającego szczegółowo znanych członkom zarządu na dzień jego sporządzenia wydatków i niezachowanie należytej staranności przy realizacji gospodarki finansowej Wspólnoty uzasadniają twierdzenie, iż na dzień podjęcia uchwały nr 1/2012 Zarząd Wspólnoty nie spełniał warunków do udzielenia absolutorium za okres 2011 roku. Odnosząc się do uchwały nr 2/2012 powód podniósł, iż w planie gospodarczym na 2012 roku przewidziano częściowe rozliczenie straty za rok 2011 w oparciu o nadwyżkę w wysokości 7297,60 zł pomiędzy przewidywanymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną a deklarowaną wysokością zaliczek wpłacanych przez właścicieli lokali. Uchwała jednak nie określa w jaki sposób zostanie pokryta pozostała część niedoboru z rok 2011 wynosząca 12.427,13 zł, a przy tym nie

uwzględnia ewentualnych

kosztów związanych z obsługą zadłużenia. Podsumowując powód zarzucił, iż przekraczając zaplanowany na 2011 rok budżet Wspólnoty Mieszkaniowej zarząd podejmował samodzielne decyzje nie mieszające się w zakresie zwykłego zarządu, które stosownie do art. 22 ust. 3 pkt. 2 ustawy o własności lokali powinny być podejmowane w formie uchwał właścicieli lokali. Przyjęty na podstawie uchwały nr 2/2012 plan gospodarczy pomija w istotnym zakresie kwestię pokrycia poniesionej w poprzednim roku kalendarzowym straty naruszając tym samym interes właścicieli lokali. 2. Na rozprawie w dniu 13 czerwca 2013 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa wskazując, iż zaskarżone uchwały nie naruszają interesów powoda, a drobne niedociągnięcia w zakresie zarządu nieruchomością nie powinny skutkować uchyleciem przedmiotowych uchwał.

**II. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia.** 1. Właściciele lokali - członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w W. podjęli uchwałę nr 1/2012

w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego, sposobu rozliczenia zaliczek za rok 2011 oraz udzielenia absolutorium Zarządowi za rok 2011 oraz uchwałę nr 2/2012 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego, wysokości zaliczek na fundusz remontowy i planu remontów na rok 2012. W sprawozdaniu za 2011 rok wykazano niedobór w wysokości 19.769,73 zł, natomiast plan gospodarczy na 2012 rok nie przewidywał sposobu pokrycia niedoboru w wysokości 12.427,13 zł dotyczącego 2011 roku. 2. Treść zaskarżonych uchwał i fakt ich podjęcia nie był pomiędzy stronami przedmiotem sporu. Rozbieżność stanowisk stron wynikała jedynie z odmiennej oceny co do istnienia przesłanek do skutecznego podważenia uchwał na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

**III. Ocena zasadności roszczenia z wyjaśnieniem podstawy prawnej rozstrzygnięcia.** 1. Powództwo nie jest zasadne. 2. Art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi, iż 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. 3. Określone w ustawie podstawy zaskarżenia podjętej uchwały sprowadzają się zatem w istocie do konieczności udowodnienia przez właściciela lokalu, iż uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, umową lub wykazania, iż uchwała godzi w interesy skarżącego.

4. Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy Sąd stwierdza, iż powód nie udowodnił, aby zachodziła którakolwiek z podstaw uchylenia uchwał w oparciu o art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

4.1. Uzasadniając powyższe Sąd na wstępie zauważa, iż w petitum pozwu powód twierdzi, iż uchwały są niezgodne z przepisami ustawy

o własności lokali. Jednak w uzasadnieniu powód zarzuca, iż przekraczając zaplanowany na 2011 rok budżet Wspólnoty Mieszkaniowej zarząd podejmował samodzielne decyzje nie mieszające się w zakresie zwykłego zarządu, które stosownie do art. 22 ust. 3 pkt. 2 ustawy o własności lokali powinny być podejmowane w formie uchwał właścicieli lokali. Natomiast przyjęty na podstawie uchwały nr 2/2012 plan gospodarczy ma pomijać w istotnym zakresie kwestię pokrycia poniesionej w poprzednim roku kalendarzowym straty, naruszając tym samym interes właścicieli lokali. 4.3. Niezależnie zatem od niespójności prezentowanej przez powoda argumentacji wskazać należy, iż zarzuty powoda sprowadzają się w istocie do kwestii nienależytego wykonania planu gospodarczego zaplanowanego

na rok 2011 i pominięcia zagadnienia pokrycia istniejącego niedoboru w planie gospodarczym na 2012 roku, a wobec tego niezasadnego udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty.

4.4. Sąd wskazuje zatem, iż udzielenie absolutorium zarządowi wspólnoty, odpowiednio także odmowa udzielenia absolutorium, są jedynie wyrazem oceny pracy zarządu przez właścicieli. Podjęcie uchwały w tym przedmiocie wynika wprost z art. 29 ust. 2 ustawy o własności lokali, a zatem nie uchybia prawu. Udzielenie absolutorium dotychczasowemu zarządowi Wspólnoty nie prowadzi do naruszenia wymiernych interesów powoda. Negatywna ocena czynności podejmowanych przez Zarząd przez powoda, co w tym przypadku wynikać ma z niezrealizowania planu gospodarczego na 2011 rok i nienależytego przygotowania planu gospodarczego na 2012 rok, może jedynie stanowić ewentualną podstawę do sformułowania wniosku w przedmiocie odwołania dotychczasowego zarządu. Nadto nienależyte podejmowanie czynności przez zarząd Wspólnoty może stanowić podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej, jeżeli czynności zarządu lub jego bezczynność doprowadziły do powstania szkody po stronie właściciela lokalu. W żadnym jednak razie ewentualne nienależyte wykonanie planu gospodarczego poprzez wyjście przez zarząd poza zaplanowane czynności i wydatki, nie może stanowić samoistnej skutecznej podstawy do podważenia uchwały dotyczącej przyjęcia sprawozdania finansowego zarządu, a także uchwały w zakresie udzielenia absolutorium. Odpowiednio odmienna ocena powoda co do koniecznych elementów (pozycji) planu gospodarczego na 2012 rok nie stanowi wystarczającej przesłanki do uchylenia uchwały nr 2/2012, skoro powód jednocześnie nie wykazał, aby ewentualne braki w tym zakresie naruszyły w jakikolwiek sposób interes powoda lub prowadziły do niezgodności z przepisami ustawy, co zarzucił na wstępie powód. 5. Niewykazanie przez powoda faktu zaistnienia ustawowych podstaw zaskarżenia uchwały właścicieli, prowadzi do oddalenia powództwa. 5.1. Wobec powyższego Sąd orzekł, jak w pkt 1 wyroku. 5.2. O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 3 w zw. art. 99 k.p.c. i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2011 r., III CZP 9/11, niepubl.).