

Sygn. akt IV C 505/14	

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, Wydział IV Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Derejczyk

Protokolant: protokolant sądowy Mateusz Stopczyński

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 listopada 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa A. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) 31-33 w P.

o uchylenie uchwał

1. Powództwo oddała.
2. Kosztami postępowania obciąża powoda.

Sygn. akt IV C 505/14

UZASADNIENIE

Powódka A. M. w dniu 7 kwietnia 2014 roku (data prezentaty Sądu) wniosła do tutejszego Sądu pozew o uchylenie w całości następujących uchwał zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 31-33 w P.:

Nr (...) z dnia 20 lutego 2013 r. w sprawie wyboru do Zarządu pana K. B.

nr (...) z dnia 6 marca 2014 roku, w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2013 oraz udzielenia absolutorium zarządowi,

nr (...) z dnia 6 marca 2014 roku, w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2014 i zatwierdzenia zaliczek miesięcznych na koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej oraz koszty mediów lokali.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w P.. W wymienionej nieruchomości położonych jest 101 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy – garaż wielostanowiskowy..

Właściciele lokali tworzą wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) 31-33 prezentuje jej jednoosobowy zarząd wybrany w trybie art. 20 § 1 ustawy o własności lokali. Aktualny zarząd na dzień wytoczenia powództwa został wybrany uchwałą nr 1/2013

z dnia 20 lutego 2013 roku.

Na dzień 6 marca 2014 roku zarząd pozwanej Wspólnoty zwołał roczne zebranie Wspólnoty. Porządek obrad przewidywał:

1. wybór przewodniczącego zebrania, komisji skrutacyjnej i protokolanta,
2. przyjęcie porządku obrad,
3. sprawozdanie z działalności zarządu Wspólnoty i przedstawienie sprawozdania finansowego za 2013 rok,
4. omówienie planu gospodarczego na rok 2014,
5. głosowanie nad uchwałami:
 - a) nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2013 i udzielenia absolutorium dla zarządu Wspólnoty,
 - b) nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2014 rok i zatwierdzenia zaliczek miesięcznych na koszty eksploatacji nieruchomości oraz kosztów mediów lokali,
 - c) nr (...) w sprawie zgody na powiększenie przedszkola
 - d) nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu korzystania z parkingu podziemnego
6. omówienie spraw zgłoszonych w trakcie zebrania oraz problemu związanego z naprawą kilkunastu balkonów,
7. zamknięcie zebrania.

Informacja o zwołaniu zebrania została przekazana w dniu 25 lutego 2014 roku i 26 lutego 2014 roku właścicielom lokali w formie elektronicznej, do której dołączone były następujące dokumenty:

1. projekt sprawozdania finansowego za rok 2013 Wspólnoty Mieszkaniowej Miernicza 40-41 w P. obejmujący sprawozdanie rachunkowe,
2. projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2013 rok oraz udzielenia absolutorium Zarządowi,
3. projekt uchwały w sprawie zgody na powiększenie przedszkola

W dniu 3 marca 2014 roku powódka otrzymała droga elektroniczną ponowne zawiadomienie o zebraniu wraz z „krótkim streszczeniem o tym co się wydarzyło w roku 2013 „.

Na zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 6 marca 2014 roku stawiło się 32 z 99 właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) 31-33 w P.. Powódka nie brała w nim udziału.

Podczas wyżej wymienionego zebrania zostały poddane pod głosowanie min. uchwały nr 1/2014 (w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi i przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2013), nr (...) (w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2014),

Ponieważ na zebranie przybyło jedynie 32 właścicieli z łącznej liczby 99 przewodniczący zebrania zapowiedział dalsze zbieranie głosów w trybie indywidualnym. (dowód k. 35). Po zakończeniu głosowania, uchwały nr 1/2014, nr (...) zostały przyjęte.

Następnie w dniu 7 kwietnia 2014 roku, powódka złożyła do tutejszego Sądu pozew o uchylenie uchwał nr 1/2014, 2/2014, 1/2013 zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Uzasadniając powództwo, powódka wskazała iż w jej ocenie uchwała nr 1/2014 zatwierdzająca sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 31-33 w P. narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, co narusza interes wspólnoty i jest niezgodna z art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o własności lokali. Zdaniem powódki, sprawozdanie finansowe za rok 2013 wyżej wymienionej wspólnoty nie spełnia wymogów ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, a w szczególności art. 52 ust. 2, który stanowi, iż sprawozdanie finansowe podpisuje osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych i kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy – wszyscy członkowie tego organu.

Uchwała nr 2/2014 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2014 i zatwierdzenia zaliczek miesięcznych na koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej oraz koszty mediów lokali jest w ocenie powoda niezgodna z ustawą o własności lokali, gdyż plan gospodarczy nie spełnia wymogów zbliżonych do sprawozdania finansowego, nie został podpisany przez osoby, które go sporządziły, a nadto zaliczki na fundusz remontowy zostały w nim umieszczone jako koszty a nie jako przychody.

Jeżeli zaś chodzi o uchwałę nr 1/2013, w ocenie powódki nieprawidłowo zostało określone wynagrodzenie członka zarządu, nadto uchwała skutkuje połączeniem funkcji administratora z funkcją członka zarządu.

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie wypisu z KW k. 27-35, uchwały k. 36, listy k. 37-40, maili k. 41-45, pism k. 46-48, maila k. 49-50, sprawozdania k. 51, uchwały k. 52, sprawozdania k. 53-55, maili k. 56-58, uchwały k. 59, listy k. 60-64, uchwały k. 65, listy k. 67-69, maila k. 70, wypisu z aktu notarialnego k. 71-72, maili k. 73-75, sprawozdania k. 76, planu gospodarczego k. 77, maila k. 78, projektów uchwał k. 79-82, protokołu k. 83-84, listy obecności k. 85-88, uchwały k. 89, sprawozdania k. 90, uchwały k. 91-92, zestawienia k. 93, uchwał k. 94-96, zestawień k. 97-98, zawiadomienia k. 99, maila k. 116-117, uchwały k. 162.

Przedmiotowe dokumenty Sąd uznał za wiarygodne, gdyż nie były kwestionowane przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw by podważyć ich wiarygodność z urzędu. Treść dokumentów oraz pism procesowych stron wzajemnie się uzupełniają, dały sądowi możliwość ustalenia w sposób nie budzący wątpliwości stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

Dowód z przesłuchania stron ma charakter subsydiarnego, dobrowolnego, dwustronnego oraz symetrycznego osobowego środka dowodowego. Instytucja ta wprowadza odstępstwo od zasady nemo testis in causa sua.

Dowód z przesłuchania stron powinien być przeprowadzony jedynie wówczas, gdy za pomocą innych środków dowodowych nie zostały dostatecznie wyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie należy dopuszczać dowodu z przesłuchania stron, jeżeli sąd za pomocą innych środków dowodowych wyrobi sobie przekonanie co do stanu faktycznego i zgłoszonych przez strony żądań. Sąd nie tylko nie ma obowiązku uwzględnienia wniosku dowodowego, ale ewentualne przeprowadzenie dowodu w takiej sytuacji miałyby charakter uchybienia procesowego (vide orzeczenie SN z dnia 17.11.1946 r., C III 719/45, OSN 1948, nr 2, poz. 34). Sąd oddalił ten wniosek uznając, iż pozostałe dowody zebrane w sprawie są wystarczające do jej rozstrzygnięcia.

Mając powyższe na uwadze Sąd zważył, co następuje:

Art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali stanowi, iż właściciel lokalu może zaskarżyć do sądu uchwałę 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.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 29 listopada 2012 r. I ACa 621/12 według art. 25 ust. 1 u.w.l., każdemu z właścicieli lokali przysługuje prawo zaskarżania do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali.

W myśl tego przepisu właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Wynika z tego, że istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu. Uchwała zgodna z przepisami prawa i umową właścicieli lokali oraz zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną może być zaskarżona do sądu z powodu innego sposobu naruszenia interesów właściciela lokalu. Upoważnia to sąd do oceny merytorycznej treści zaskarżonej uchwały i ostatecznych skutków jej wykonania dla zainteresowanych stron.

Natomiast Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 18 sierpnia 2011 r. I ACa 232/11 uznał, iż naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.

W ocenie Sądu powódka nie wykazała żadnej z przesłanek, na podstawie której złożyła pozew. W szczególności nie przytoczyła przepisów prawa, które naruszałyby podjęte uchwały, nie wskazała umowy właścicieli lokali, która naruszałaby podjęte uchwały, nie wykazała również naruszenia przez uchwały zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także naruszenia przez uchwały interesów właścicieli lokali w inny sposób. Zdaniem Sądu twierdzenia powódki zostały oparte na subiektywnych przekonaniach co do tego jak powinny wyglądać podejmowane przez wspólnotę uchwały, lub jak powinna funkcjonować wspólnota.

W odniesieniu do uchwały nr 1/2013 r. w ocenie Sądu powódka uchybiła terminowi do jej zaskarżenia. O tym, że taka uchwałą została podjęta powódka dowiedziała się w dniu 27 lutego 2013 r. Powódka podnosi, iż dopiero 26 marca 2014 r. w siedzibie pozwanej odebrała tę uchwałę. Powódka nie udowodniła tej okoliczności. W ocenie Sądu nie jest wiarygodne, aby przez ponad rok powódka nie podjęła skutecznych działań, aby otrzymać powyższą uchwałę. Zatem Sąd uznał, iż uchwała ta została zaskarżona pod terminie przewidzianym w w/w ustawie.

W ocenie Sądu argumenty podnoszone przez powódkę co do pozostałych uchwał nie są trafne i powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Powódka podniosła szereg zastrzeżeń co do przedmiotowych uchwał, ale ich nie udowodniła. W treści pozwu powódka przedstawia swoje poglądy na zawarte w uchwałach rozwiązania. Na poparcie swoich zarzutów, poza twierdzeniami zawartymi w pozwie, powódka nie przedstawiła żadnych dowodów.

Powódka nadto nie przedstawiła żadnych dowodów na przedstawione w uzasadnieniu pozwu poglądy na temat tego jak powinno wyglądać co do formy i treści sprawozdanie z działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Powódka podnosi także, iż sprawozdanie finansowe za 2013 rok nie zostało podpisane przez wszystkich członków Zarządu, a zawierało jedynie informację kto je sporządził. Jednakże należy zauważyć, iż ten dokument, który został przesłany powódce był wyłącznie projektem.

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w sentencji.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 108 kpc, obciążając powódkę kosztami, jako stronę która przegrała sprawę.