

**S**

**ygn. akt: I C 828/22**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 września 2023 r.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny**

w składzie: Przewodniczący: sędzia Juliusz Ciejek

Protokolant: sekretarz sądowy Anna Kosowska

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2023 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. M.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w R.**

**o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej**

uchyla uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr (...) przy ul. (...) w R. z dnia 06.06.2022 r.,

zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 100 (sto) zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty,

nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w O. kwotę 100 (sto) zł tytułem opłaty sądowej.

**Sygn. akt I C 828/22**

## UZASADNIENIE

Powódka M. M. w pozwie z dnia 15 lipca 2022 r. (data nadania: 18.07.2022 r.), skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w R. wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr (...) przy ul. (...) w R. nr (...)z dnia 06.06.2022 r.

W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku położonym w R. przy ul. (...). Zaskarżona uchwała została podjęta w wyniku indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd Wspólnoty. Mimo obecności na zebraniu wspólnoty w dniu 06.06.2022 r. powódka nie otrzymała listy do głosowania. Zaskarżona uchwała dotyczyła zatwierdzenia sprawozdania finansowego wspólnoty za rok 2021 r. Powódka kwestionuje wydatki wskazane w sprawozdaniu. Podniosła, że podczas spotkania wspólnoty odmówiono udzielenia jakichkolwiek informacji o dokonanych wydatkach, jak również nie przedstawiono dokumentów je potwierdzających. Z treści uchwały wynika, że bieżące koszty eksploatacji budynku zostały pokryte z funduszu remontowego. Środki wspólne wspólnoty zostały przeznaczone na remont i wykonywanie prac związanych z instalacją miejską w poszczególnych lokalach. Ponadto, powódka zakwestionowała również rozliczenie z licznika głównego oraz odsetek od kredytu zaciągniętego na pokrycie kosztów remontu. W ocenie powódki zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością i jej obiektywny interes (pozew k. 4-6).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana wskazała, że powódka brała udział w zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 06.06.2022 r. i odmówiła złożenia podpisu pod listami głosowania za uchwałami podejmowanymi w toku zebrania. Powódka miała dostęp do dokumentów wymienionych w tabeli przed i w trakcie zebrania pozwanej. Odmówiono powódce wyłącznie wydania kserokopii dokumentów. Powódka wielokrotnie utrudniała lub uniemożliwiała przeprowadzenie zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Pozwana wskazała, że bieżąca eksploatacja budynku jest wydatkiem zgodnym z celem ustanowienia funduszu remontowego. Powódka od stycznia 2019 r. do chwili obecnej nie uiszcza zaliczek na swój lokal. Pozwana wskazała również, że w okresie objętym zaskarżoną uchwałą nie prowadziła żadnych prac związanych z instalacją grzewczą miejską, ani w żadnym innym zakresie z instalacjami wodnymi czy grzewczymi. Jedyne wydatki jakie pozwana poniosła to czyszczenie rynien z wysięgnika. Kwestionowane przez powódkę rozliczenie wody z wodomierza jest rozliczeniem, którym faktycznie została obciążona pozwana. Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 03.11.2021 r. dokonała całkowitej spłaty udzielonego kredytu. W ocenie pozwanej nie zachodzi żadna przesłanka do uchylecia zaskarżonej uchwały (odpowiedź na pozew – k. 43-44v).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w R. (dalej: Wspólnota Mieszkaniowa, Wspólnota) jest tak zwaną dużą wspólnotą. Powódka jest właścicielem lokalu o numerze (...).

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 25-28, odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 20-24, bezsporne)

W 2016 r. w nieruchomości wspólnej były prowadzone prace remontowe.

(dowód: umowa o dzieło – k. 107, pismo powódki z dnia 17.08.2016 r. – 107v, dokumentacja fotograficzna – k. 108-109 oraz k. 121-123)

Powódka pismem z dnia 05.02.2019 r. zwróciła się do pozwanej o podjęcie działań dotyczących wykonania różnego rodzaju prac w nieruchomości wspólnej.

(dowód: pismo powódki z dnia 05.02.2019 r. – k. 106v)

Członkowie Wspólnoty pozostawali w konflikcie w związku z czym zostało zorganizowane w dniu 29.07.2021 r. spotkanie właścicieli. Spotkanie zostało wyznaczone przez (...) Sp. z o.o. w R.. Strony nie doszły do porozumienia.

(dowód: protokół ze spotkania współwłaścicieli – k. 111, lista obecności – k. 11v, pismo (...) Sp. z o.o. z dnia 20.07.2021 r. – k. 112, pismo powódki z dnia 08.07.2021 r. – k. 113)

Powódka kierowała pismo do Burmistrza Miasta R. w związku z sytuacją Wspólnoty Mieszkaniowej.

(dowód: pismo powódki z dnia 16.08.2021 r. – k. 114)

Zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej zostało wyznaczone na dzień 24.09.2021 r. Powódka wniosła o zmianę tego terminu jednak nie został on uwzględniony.

W dniu 24.09.2021 r. Wspólnota podjęła uchwałę w przedmiocie wysokości zaliczki na koszty zarządu i fundusz remontowy na 2021 r., wybory zarządu wspólnoty, wyboru zarządcy nieruchomością wspólną, ustalenia wysokości wynagrodzenia zarządcy nieruchomości, podtrzymania wysokości miesięcznych stawek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Powódka pismem z dnia 13.10.2021 r. zwróciła się do Zarządcy pozwanej o przesłanie kserokopii podjętych uchwał oraz informacje dotyczące zarządu nieruchomością wspólną.

(dowód: uchwała nr (...) r. – k. 14 oraz k. 67-68, załącznik nr 1 do uchwały – k. 15, protokół zebrania właścicieli – k. 60, lista obecności – k. 61, zawiadomienie o zebraniu wspólnoty mieszkaniowej – k. 61v, uchwała nr (...) – k. 62, uchwała nr (...) – k. 63, uchwała nr (...) – k. 64, oferta na zarządzanie budynkiem – k. 65, uchwała nr (...) – k. 65v, uchwała nr (...) – k. 66, zawiadomienie o zebraniu wspólnoty mieszkaniowej – k. 69 oraz k. 101, wniosek o zmianę terminu zebrania – k. 99, pismo pozwanej z dnia 21.09.2021 r. – k. 100, pismo powódki z dnia 13.10.2021 r. – k. 102, pismo powódki z dnia 06.12.2021 r. – k. 103, pismo (...) SP. z o.o. z dnia 29.09.2021 r. – k. 104, zeznania świadka M. S. – k. 157v-158v)

Powódka pismem z dnia 17.09.2021 r. oraz 13.10.2021 zwróciła się do Wspólnoty o sprawdzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej części wspólnej nieruchomości.

(dowód: pismo powódki z dnia 17.09.2021 r. – k. 70 oraz k. 105, pismo powódki z dnia 13.10.2021 r. – k. 106)

Pismem z dnia 16.05.2022 r. członkowie Wspólnoty zostali zawiadomieni o zebraniu właścicieli lokali, którego termin został wyznaczony na dzień 06.06.2022 r. Powódka skierowała do pozwanej wniosek o rozszerzenie porządku obrad o sprawozdanie za rok 2019 i 2020 z uwzględnieniem wydatków z funduszu remontowego. Ponadto, powódka zwróciła się o przesłanie kserokopii dokumentów dotyczących wydatków wspólnoty mieszkaniowej. Strony prowadziły korespondencję w tym zakresie.

Powódka była obecna na zebraniu Wspólnoty, które odbyło się w wskazanym wyżej terminie.

Podczas zebrania umożliwiono powódce zapoznanie się z dokumentami wspólnoty, zaś powódki z takiej możliwości nie skorzystała.

(dowód: zawiadomienie z dnia 16.05.2022 r. – k. 46, lista obecności z dnia 06.06.2022 r. – k. 46v, płyta CD -73, pismo powódki z dnia 18.05.2022 r. – k. 95, pismo zarządcy z dnia 20.05.2022 r. – k. 96, pismo powódki z dnia 26.05.2022 r. – k. 97, pismo powódki z dnia 21.04.2022 r. – k. 118-119, zeznania świadka M. S. – k. 157v-158v, zeznania członka zarządu pozwanej B. S. – k. 159)

Powódka w dniu 10.06.2022 r. otrzymała od pozwanej zawiadomienie o podjętych uchwałach w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Wspólnota podjęła następujące uchwały:

- uchwała nr (...) r. w przedmiocie udzielenia zarządowi pozwanej absolutorium za 2021 r.,
- uchwała nr (...)r. w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego wspólnoty mieszkaniowej za 2021 r.,
- uchwała nr (...) r. w przedmiocie uchwalenia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu i fundusz remontowy 2022 r.
- uchwała nr (...) r. w przedmiocie planu gospodarczego dotyczącego remontów nieruchomości wspólnej w ramach wydatków z funduszu remontowego na 2022 r.

(dowód: zawiadomienie – k. 12-13, uchwała nr (...) – k. 47, uchwała nr (...) – k. 48-49v, uchwała nr (...) – k. 50-51, uchwała nr (...) – k. 51v-52v)

Uchwała nr (...)w § 1 stanowiła, że właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) (...)-(...) R. zatwierdzają sprawozdanie finansowe (załącznik do Uchwały stanowi Sprawozdanie w formie tabelarycznej), dotyczące rozliczenia przychodów i kosztów za 2021 rok w zakresie:

rozliczenia zaliczki na Koszty Zarządu (utrzymanie nieruchomości wspólnej) wykazujące niedopłatę w kwocie minus 3.936,23 zł,

rozliczenia Funduszu Remontowego wykazujące saldo funduszu na koniec 2021 r. w kwocie 35.558,97 zł,

rozliczenie Kredytu Bankowego wykazujące saldo funduszu na koniec 2021 r. w kwocie 0,00 zł,

rozliczenie mediów tj.:

- zimnej wody i odprowadzenia ścieków w kwocie 3.141,19 zł,

- wywozu odpadów komunalnych w kwocie 3.625 zł.

W § 2 uchwały wskazano, że nadwyżka poniesionych kosztów nad faktycznie wniesionymi przez właścicieli lokali zaliczkami w 2021 r. w kwocie minus 3.936,23 zł zostanie przeniesiona na przyszłe okresy płatności.

Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia (§3).

Za przyjęciem uchwały oddano 81,8000 głosów, przeciw 0,0000, wstrzymało się 0,0000.

(dowód: uchwała nr (...) – k. 48-49v, zawiadomienie – k. 12, sprawozdanie finansowe – k. 16, rozliczenie kosztów – k. 17, faktura nr (...) – k. 53, kartoteka obciążeń – k. 54-56)

Powódka w dniu 02.12.2021 r. otrzymała rozliczenie kosztów za okres od 01.01.2021 r. do 30.09.2021 r.

(dowód: rozliczenie kosztów za okres od 01.01.2021 r. do 30.09.2021 r. – k. 17)

Pozwana w dniu 03.11.2021 r. dokonała całkowitej spłaty kredytu.

(dowód: pismo Banku (...) S.A. z dnia 09.11.2021 r. – k. 57, harmonogram spłat kredytu – k. 58-59v)

Powódka zwracała się do Zarządcy pozwanej pismem z dnia 05.10.2021 r. o rozliczenie należności powódki zgodnie z jej wskazówkami oraz o przesłanie dokumentów niezbędnych do weryfikacji rozliczeń dokonanych przez Wspólnotę.

(dowód: pismo z dnia 05.10.2021 r. – k. 19, zeznania świadka M. S. – k. 157v-158v)

(...)- (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał dla nieruchomości przy ul. (...) w R. zalecenia pokontrolne.

(dowód: zalecenia pokontrolne – k. 127)

Pismem z dnia 13.02.2022 r. powódka zwróciła się do zarządcy o dokonanie przeglądu technicznego kamienicy.

Powódka pismem z dnia 13.06.2022 r. poinformowała pozwaną o zamiarze zaskarżenia podjętych uchwał oraz zwróciła się o przesłanie kserokopii następujących dokumentów: wydruki z banków kończące rok rozliczeniowy 2019, 2020, 2021, harmonogram spłaty kredytu, umowę o kredyt.

Powódka pismem z dnia 09.06.2022 r. zwróciła się o korektę rozliczenia zaliczki za zimną wodę, zaś pismem z dnia 21.07.2022 r. o udzielenie szczegółowej informacji dotyczącej sytuacji finansowej pozwanej.

(dowód: pismo z dnia 13.06.2022 r. – k. 18, pismo powódki z dnia 21.07.2022 r. – k. 95, pismo powódki z dnia 13.02.2022 r. – k. 110, pismo powódki z dnia 05.02.2022 r. – k. 110 v, pismo powódki z dnia 09.05.2022 r. – k. 115, zeznania świadka M. S. – k. 157v-158v)

Powódka pismem z dnia 13.10.2022 r. wniosła o odwołanie zarządu pozwanej wspólnoty.

(dowód: wniosek z dnia 13.10.2022 r. – k. 124)

Powódce poza zebraniem w dniu 06.06.2022 r. nie zostały udostępnione dokumenty o które wniosowała w przesłanych do Zarządcy pismach.

(dowód: zeznania świadka M. S. – k. 157v-158v, zeznania członka zarządu pozwanej B. S. – k. 159)

Powódka nie regulowała opłat za swój lokal w latach 2019-2022. Sąd Rejonowy w K. zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 14.246 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Powódka reguluje należności za lokal do pozwanej w roku 2023.

(dowód: wyrok z dnia 23.06.2022 r. – k. 71-72, zawiadomienie o zaliczkach – k. 116-117 oraz k. 120, zeznania świadka M. S. – k. 157v-158v, zeznania członka zarządu pozwanej B. S. – k. 159)

### **Sąd zważył, co następuje:**

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych powództwo podlegało uwzględnieniu w całości, ponieważ zostało wykazane, że uchwała nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego wspólnoty mieszkaniowej za 2021 r. jest sprzeczna z przepisami prawa oraz narusza interesy powódki.

W myśl przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. Nr 80, poz. 903) (dalej: u.w.l.) 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. Zgodnie z ust. 2 cytowanego przepisu powództwo, o którym mowa w ust. 1 może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo do dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powołany przepis wyróżnia, zatem cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować, jako samodzielną podstawę zaskarżenia. W przypadku zaskarżenia uchwały wykazanie tej przesłanki ciąży na twierdzącym, czyli w tym przypadku na M. M. zgodnie z art. 6 k.c.

Jeśli chodzi o pierwszą z przesłanek, czyli wadliwości uchwały właścicieli lokali spowodowanej jej niezgodnością z przepisami prawa to odnosi się ona głównie do sprzeczności z normami bezwzględnie obowiązującymi wynikającymi zarówno z przepisów ustaw, jak i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy natomiast mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Zatem najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu, jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r. I ACa 507/12, Legalis Numer 555614). Co więcej interes właściciela lokalu powinien być uznawany za kategorię obiektywną i jego naruszenie winno być oceniane m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 listopada 2017 r. I ACa 435/17, Legalis Numer 1743579). Oczywiście, pełna obiektywizacja interesu właściciela lokalu nie jest możliwa. W szczególności, bowiem należy zwrócić uwagę na fakt, że działalność wspólnoty mieszkaniowej odnosi się do nieruchomości wspólnej, a zatem rzeczy objętej współwłasnością. Tym samym i interesy poszczególnych właścicieli winny zawsze być oceniane z uwzględnieniem interesów pozostałych. (ustawa o własności lokali. Komentarz, Konrad Osajda (red.), J. Zębala – komentarz, Lex 2018).

W niniejszej sprawie powódka zarzucała, że zaskarżona uchwały narusza jej interes i jest niezgodna z prawem, albowiem Wspólnota nie udostępniła powódce żądanych dokumentów, jak również dokonała nieprawidłowych rozliczeń środków finansowych.

Tym niemniej na wstępie przed przejściem do oceny prawnej wniesionego powództwa należy wskazać, że w niniejszej sprawie bezspornym było to, że powódka jest członkiem pozwanej Wspólnoty, albowiem jest właścicielem jednego z lokali mieszkalnych położonych przy ul. (...) w R.. Wobec tego przysługuje jej legitymacja czynna do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały właścicieli wspólnoty mieszkaniowej tego budynku.

Dla porządku należy także wskazać, że powódka dochowała również terminu do wytoczenia powództwa, który to termin został przewidziany w wyżej cytowanym art. 25 ust. 1a u.w.l. Zaskarżona uchwała została, bowiem podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, o czym powódka została powiadomiona w dniu 10.06.2022 r. Natomiast pozew został nadany w dniu 15.07.2022 r. w placówce operatora pocztowego, a zatem z zachowaniem tego terminu.

Jeśli chodzi o dalsze okoliczności bezsporne między stronami to było to, że strony postępowania pozostają ze sobą w konflikcie. Natomiast kwestia sporna między stronami sprowadza się do tego czy Wspólnota mogła podjąć uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2021 r. bez uprzedniego udostępnienia żądanych przez powódkę dokumentów.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zaskarżona uchwała nr (...) została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Powyższe oznacza, że uchwała została podjęta w dopuszczalnym i prawidłowym trybie.

Niemniej jednak okoliczności poprzedzające podjęcie uchwały wzbudzają poważne wątpliwości i czynią w ocenie Sądu podjętą uchwałę sprzeczną z zasadami współzycia społecznego. Przede wszystkim podkreślić należy, że członkowie wspólnoty mają zarówno obowiązki jak i prawa. Jednym z podstawowych obowiązków członka wspólnoty jest uiszczanie zaliczek na utrzymanie własnego lokalu jak i części wspólnych nieruchomości. Obowiązek ten wynika wprost z art. 15 ustawy o własności lokali. Powódka zaprzestała od 2019 r. opłacania należności na rzecz Wspólnoty, co należy uznać za postawę anarchiczną, która nie znajduje żadnego faktycznego ani prawnego usprawiedliwienia. Wspólnota z tego względu musiała podjąć szereg czynności w celu windykacji należności od powódki, jak również ponieść samodzielnie koszty obciążające powódkę. Powódka naraziła pozwaną na dodatkowe koszty (postępowanie sądowe) oraz inne uciążliwości związane z tą sytuacją. Podkreślić należy, że Sąd dostrzega niewłaściwe zachowanie powódki. Jednakże, mimo niespełnienia przez powódkę ciążących na niej obowiązków to przysługujące jej uprawnienia nie uległy zawieszeniu. Zgodnie z art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu. I jedną z form kontroli jest właśnie zapoznanie się przez członka wspólnoty z dokumentami finansowymi. Jak wynika z zgromadzonego materiału dowodowego powódka od 2019 r. wielokrotnie zwracała się do Zarządcy Wspólnoty o udostępnienie jej, skserowanie jak i przesłanie dokumentów rozliczeniowych Wspólnoty Mieszkaniowej. Świadek M. S. (2), będący zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej zeznał „Jest prawdą, że powódka zwracała się do mnie o okazanie jej dokumentów i rachunków. Występowała o to do mnie kilka razy. Była u mnie w biurze jeszcze przed zebraniem. A również w 2021 r. po przejęcie przeze mnie dokumentów od poprzedniego zarządcy A. R.. Była w biurze zainteresowana uchwałami, w których wybrano mnie na zarządcę. Mogło tak być że była przed zebraniem, obejrzeć dokumenty. Mogło tak być, że pomiędzy październikiem 2021 r. a czerwcem (...). powódka była i prosiła o okazanie dokumentów, ja mogłem nie mieć czasu. W związku z tym czekaliśmy na inne spotkanie.” (protokół rozprawy – k. 157v)

Powódka również przed zebraniem w dniu 06.06.2022 r. pisemnie zwracała się do pozwanej o udostępnienie jej dokumentów rozliczeniowych, które miały stanowić podstawę sporządzonego sprawozdania finansowego. Zaznaczyć należy, że na wspomnianym zebraniu Wspólnota miała podjąć uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2021 r. Powódce umożliwiono zapoznanie się z dokumentami dopiero podczas zebrania Wspólnoty. Powódka

z takiej możliwości nie skorzystała i trudno oczekiwać od powódki odmiennej postawy. Udostępnienie dokumentacji powódce w dniu 06.06.2022 r. było zachowaniem pozorowanym ze strony pozwanej. Oczywistym jest, że przedmiotem sprawozdania nie jest jedna faktura lecz wszystkie wydatki i przychody z całego ubiegłego roku – więc zarówno zapoznanie się z nimi jak i analiza wymaga czasu. Pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów potwierdzających to, że przed zebraniem powódka miała możliwość zapoznania się z dokumentami. Ponadto, pozwana nie uzasadniła w żaden obiektywny sposób tego, że dokumenty, o które powódka wносиła nie zostały jej okazane przed dniem 06.06.2022 r. Wspólnota nie ma obowiązku ponoszenia kosztów kserowania dokumentów i ich przesyłania powódce, jednak ma obowiązek umożliwić swoim członkom zapoznanie się z dokumentami finansowymi. Podobne stanowisko w zakresie udostępnienia dokumentacji zajął Sąd Okręgowy w G. w wyroku z dnia 20.12.2018 r. o sygn. akt(...) w którym wskazał „ Prawu kontroli przysługującemu właścicielowi lokalu odpowiada ciężący na zarządzie lub zarządcy obowiązek umożliwienia mu wykonywania tego prawa, z którym wiąże się roszczenie o udzielenie wyjaśnień lub roszczenie o udostępnienie dokumentów. Ustawodawca nie przewidział jednak w tym zakresie żadnych szczególnych regulacji w ustawie. W szczególności nie określił, jakie dokumenty (wszystkie czy tylko określone z uwagi na potrzebę zapewnienia ochrony praw osób trzecich) i w jakiej postaci (np. oryginały, odpisy poświadczone za zgodność lub kserokopie) członek wspólnoty może otrzymać a w przypadku wydawania odpisów czy sporządzania kserokopii, kto ma ponosić koszty powstałe z tego tytułu. W doktrynie uprawnienie do zaznajomienia się z dokumentacją przez członka spółdzielni, współnika spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, czy członka wspólnoty mieszkaniowej nazywane jest uprawnieniem informacyjnym. W orzecznictwie uznaje się natomiast, iż w żądaniu członka wspólnoty mieszkaniowej udostępnienia mu przez wspólnotę dokumentacji dotyczącej nieruchomości wspólnej niewątpliwie dominują elementy ochrony interesów majątkowych właściciela lokalu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2006 r., IV CSK 110/o, R. (...)). Przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie dają podstawy do całkowitego i bezwarunkowego pozbawienia członka wspólnoty prawa do otrzymania kserokopii dokumentacji związanej ze sprawowaniem zarządu nieruchomością wspólną. Dopuszczalne jest jednak wprowadzenie określonych rozwiązań organizacyjnych związanych z technicznymi aspektami realizacji uprawnień kontrolnych przez członka wspólnoty”. W ocenie Sądu wystarczające byłoby ustosunkowanie się przez Zarządcę Wspólnoty do wniosku powódki i wyznaczenie terminu kiedy istnieje możliwość zapoznania się z dokumentacją i wykonanie ich fotografii – np. w pierwszą środę miesiąca od 8 do 10 i w trzeci czwartek miesiąca od 13 do 15. To czy powódka skorzystałaby z takiej możliwości i wykonania swojego prawa kontroli zależałoby wyłącznie od jej woli. Natomiast w niniejszej sprawie pozwana ograniczyła powódce wykonywanie jej uprawnienia poprzez brak dostępu do dokumentów Wspólnoty Mieszkaniowej.

Zaznaczyć należy, że uchwała dotycząca zatwierdzenia sprawozdania finansowego z działalności Wspólnoty Mieszkaniowej prowadzi do uznania, że rozliczenie wskazane w tym dokumencie jest prawidłowe i zgodne z stanem faktycznym. Członkowie wspólnoty mają prawo kontrolować wskazane w tym dokumencie przychody i wydatki. Niejednokrotnie analiza dokumentów finansowych przez członków wspólnoty prowadziła do ujawnienia nieprawidłowości. W związku z tym, podjęcie uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2021 bez umożliwienia uprzedniej jego wszechstronnej analizy w oparciu o dokumenty źródłowe narusza interes powódki ale również wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Sąd Apelacyjny w Szczecinie w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 października 2020 r. sygn. akt (...) wskazał, że „naruszenie interesu właściciela w rozumieniu art. 25 ust. 1 WłokU stanowi kategorię obiektywną ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Spór wówczas sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. **Podkreślić też trzeba że w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, ochronie podlega nie każdy interes właścicieli lokali, ale jedynie interes godny takiej ochrony w konfrontacji z interesami pozostałych właścicieli.** Istota kolektywnie podejmowanych decyzji przybierających postać uchwał podejmowanych określoną większością głosów polega na tym, że są to decyzje większości podejmowane nawet przy sprzeciwie mniejszości – ze skutkiem dla wszystkich członków takiej wspólnoty.”, zaś Sąd Apelacyjny w B. w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 listopada 2020 r., sygn. akt (...) podkreślił, że „ interes właściciela lokalu powinien być oceniany w kategoriach obiektywnych. Samo zaś naruszenie jedynie subiektywnego interesu właściciela nie uzasadnia uchylenia uchwały”.

Dokonując analizy treści uchwały i okoliczności poprzedzających jej podjęcie Sąd doszedł do przekonania, że powyższa uchwała narusza interes powódki i wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej.

Sąd nie dokonał merytorycznej oceny załączonego do akt spraw sprawozdania, a więc też nie jest władny ocenić czy Zarząd majątkiem wspólnoty jest wykonywany prawidłowo czy nie. Powódka podniosła szereg zastrzeżeń co do pozycji zawartych w wspomnianym sprawozdaniu, jednak te zastrzeżenia wynikają z pierwotnej przyczyny jaką był brak okazania dokumentacji, a więc nie stanowią przyczyny uchylecia zaskarżonej uchwały. Z tego względu Sąd pominął dowód z opinii biegłego z zakresu księgowości jako nieistotny dla rozstrzygnięcia.

Wobec powyższego, na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali Sąd uchylił uchwałę nr (...) jako sprzeczną z przepisami prawa i naruszającą interesy powódki, o czym orzekł jak w **punkcie I sentencji wyroku.**

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. poprzez obciążanie pozwanej obowiązkiem ich zwrotu na rzecz powódki w całości. Opłata od pozwu w niniejszej sprawie wynosiła 200 zł, zaś powódka została z niej zwolniona ponad kwotę 100 zł. Wobec tego wniosła opłatę w kwocie 100 zł i w tej wysokości należy się jej zwrot od pozwanej.

O odsetkach od zasądzonych kosztów procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c.

Z tego względu Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 100 zł, o czym orzekł jak w **punkcie II sentencji wyroku.**

O nieuiszczonych w sprawie kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Do rozliczenia pozostała kwota 100 złotych tytułem opłaty sądowej od pozwu (cała opłata wynosiła 200 złotych, a powód uiszczył z tego tytułu jedynie kwotę 100 złotych).

Ze względu na wynik sprawy pozwana powinna uiszczyć koszty sądowe w całości. Sąd nakazał więc ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie kwotę 100 zł tytułem opłaty sądowej, o czym orzekł jak w **punkcie III sentencji wyroku.**