

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 kwietnia 2016 roku, skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej B.-Żeleńskiego 8A w Ł., S. Ś. i K. Ś. wnieśli o uchylenie dwóch uchwał pozwanej wspólnoty z dnia 23 lutego 2016 roku: w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2015 i udzielenia absolutorium dla zarządu za rok 2015 oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu zarzucono, że uchwały nie zostały powodom doręczone, co oznacza, że nie wyrazili oni na nie zgody, a to oznacza, że są one nieważne.

Zakwestionowano sprawozdanie finansowe jako nieadekwatne do poniesionych kosztów utrzymania nieruchomości. Wskazano, że członkowi zostali obciążeni opłatami za fikcyjne usługi. Wywiedziono, że koszt inwestycyjny był niższy niż w sprawozdaniu (46.740 zł wykazano na fakturze, a w sprawozdaniu 54.434,55 zł). Koszt uznano za zawyżony.

Zarządowi zarzucono zaniebdania dotyczące naprawy uszkodzonych zamków, niesprawnego oświetlenia, uszkodzonego chodnika. Podniesiono, że fundusz remontowy nie był ustalony, a stan techniczny budynku wymagał remontu.

Podniesiono, że w marcu 2015 roku budynek wspólnoty został pozbawiony przyłącza kanalizacyjnego, doszło do wycieku fekaliiów, co nie spotkało się z należyłą reakcją zarządu. Powodowie zakwestionowali prawidłowość uchwały dotyczącej jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy na budowę nowego przyłącza, a koszty budowy nie zostały zweryfikowane, pokryte z wpłat członków wspólnoty, a nie z ubezpieczenia. Powodowie nie zapoznali się z dokumentami dotyczącymi budowy. Zarzucono podejmowanie czynności przekraczających zwykły zarząd: wynagrodzenie dla dozorczy, przyjęcie planu gospodarczego.

Uchwałę dotyczącą budowy przyłącza powodowie uznali za nieważną, co wpłynęło na niepoprawność sprawozdania finansowego. Przyczyną nieważności uchwały jest – w ocenie powodów – zatajenie wady technicznej przez zarząd.

Nadto, na rozprawie w dniu 11 stycznia 2017 roku podniesiono brak CIT8, brak ubezpieczenia oraz brak żądań odszkodowawczych od osób, które spowodowały awarię oraz brak komunikacji z zarządem.

(pozew k. 3-6 , pismo k. 92-99 , protokół rozprawy k. 195 adnotacje 00:22:46)

Postanowieniem z dnia 16 maja 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi –Śródmieścia w Łodzi stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi.

(postanowienie k. 34)

W odpowiedzi na pozew pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyjaśniono, że głosowanie nad uchwałami odbywało się udziałami. Wyjaśniono, że jednorazowa składka na fundusz remontowy była wynikiem awarii, a członkowie wspólnoty w drodze uchwały podjęli decyzję o budowie nowego przyłącza.

Jej kwestionowanie przez powodów mających udział 12,33 % uznano za bezpodstawne i naruszające obiektywny interes wspólnoty. Podniesiono, że powodowie zalegają z opłatami – prowadzono przeciwko nim postępowania sądowe. Zakwestionowano możliwość podważenia uchwały o budowie przyłącza w niniejszym postępowaniu. Wywiedziono, że sprawozdanie finansowe jest zgodne z przepisami ustawy o własności lokali.

(odpowiedź na pozew k. 60 -63 , pismo k. 180-189 , 395-405)

W piśmie z dnia 28 października 2016 roku wniesiono o uchylenie kolejnych uchwał zapadłych 23 lutego 2016 roku: numer 4/02/2016, numer 3/02/2016.

Na wezwanie Przewodniczącej powodowie jednak nie wniesli o wyłączenie do odrębnego rozpoznania sprawy o uchylenie tych uchwał – nie poparli zarzutów jako nowego powództwa.

(pismo k. 92-99 , protokół rozprawy k. 194 odwr ., adnotacja 00:02:07)

W toku sprawy podnoszono nowe zarzuty: działania administratora M. O. (1), korzystania z własnego adresu mailowego przy zwracaniu się z zapytaniami ofertowymi, zatajanie dokumentu projektu przyłącza, nie wykonywanie prac remontowych (termoizolacja, opaska, uszczelnienie kominów, naprawa furtki, naprawa bruzdy za rynną), zawyżenia podatku od nieruchomości o kwotę 79 zł, wyjaśnienie transakcji na kwotę 1.950 i 5.000, rozliczeń wody, braku uprawnień członków zarządu do zarządzania nieruchomościami. wreszcie, w dniu 7 lipca 2017 roku zarzucono brak prowadzenia spraw karnych i odszkodowawczych związanych z awarią przyłącza.

Wskazano, że niniejsze postępowanie ma służyć zmianie zarządu oraz żądaniom odszkodowawczym. Jego celem jest przede wszystkim zakwestionowanie uchwały dotyczącej budowy nowego przyłącza.

Po złożeniu dokumentów poniesiony koszt inwestycji przestał być kwestionowany.

(pismo k. 263 -270 , 362-365 , 453-462 , protokół rozprawy k. 616, adnotacje 00:27:01)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Małżonkowie S. Ś. i K. Ś. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...) stanowiącego odrębną nieruchomość, objętego księgą wieczystą Kw (...) oraz lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...) stanowiącego odrębną nieruchomość, objętego księgą wieczystą Kw (...).

(umowy k. 16-17, sprostowanie 15, umowy k. 18-25, odpisy KRS k. 26-29)

W 2015 roku członkami zarządu wspólnoty byli J. O. i T. O. na mocy uchwały z dnia 29 marca 2013 roku.

(uchwała k. 66, protokół k. 64-65 lista k. 67)

Funkcję zarządcy w roku 2015 pełnił M. O. (1), a od września 2016 roku – B. K. (1).

(zeznania świadka M. O. k. 195 odwr . adnotacje 00:47:48 , zeznania świadka B. K. k. 300 adnotacje 00:30:39)

Czynności sprzątające na nieruchomości wykonywał W. O.

w ramach firmy (...) za kwotę 180 zł miesięcznie. Poza małżonkami Ś. nie było skarg na czynności gospodarza domu. Wcześniej te prace wykonywał K. Ś..

(niesporne; zeznania świadka W. (...) k. 301 adnotacje 01:12:56, umowa k. 333-334)

Wcześniej nie było funduszu remontowego. Stan techniczny nieruchomości był dobry, nie wymagał żadnych pilnych prac. Fundusz uchwalono w kolejnym okresie (ze względu na duże wydatki związane z awarią przyłącza). Ocena techniczna była pozytywna, także w opinii kominiarza wykonanej w roku kolejnym. Po usunięciu skutków awarii dokonano napraw w zakresie kominów.

(zeznania świadka M. O. k. 195 odwr . adnotacje 00:47:48 , zeznania świadka B. K. k. 300 adnotacje 00:30:39, 00:35:43 , zeznania członka zarządu k. 617 adnotacje 01:11:31)

Stan techniczny budynku w 2015 roku nie wymagał żadnych natychmiastowych napraw, czy interwencji. Jest to budek 100-letni, w stanie średnim wynikającym ze zużycia na poziomie 50 %, poszczególne elementy są w stanie dobrym lub bardzo dobrym, wymagane prace miały niewielki zakres i zostały wykonane. W grudniu 2015 roku stan techniczny stwierdzony w ramach przeglądu był dobry, nie wymagał prac interwencyjnych poza zabezpieczeniem fragmentu tynku, aby zapobiec jego oderwaniu.

Ekspertyza przewodów kominów z dnia 22 października 2015 roku potwierdziła ich sprawność i prawidłowe działanie. Awaria kominów w roku kolejnym nie wiązała się z ich stanem technicznym a działalnością mieszkańców.

Przeglądy techniczne były wykonywane przez osobę uprawnioną – M. P.; przeglądy kominiarskie – przez uprawnionego kominiarza, J. D..

(opis stanu technicznego k. 134-135, 136-137 , 318-322 , opinia k. 326 , zeznania świadka M. O. k. 195 odwr . adnotacje 00:47:48 , zeznania świadka

B. K. k. 300 adnotacje 00:30:39, 00:35:43 , uprawnienia zawodowe k. 323-324, zaświadczenie k. 35 , dyplom k. 331 , zeznania świadka

R. S. k. 615 odwr . adnotacje 00:18:27 , zeznania członka zarządu k. 617 adnotacje 01:11:31, k. 619 adnotacje 02:11:58)

Obecnie zostały uchwalone zaliczki na fundusz remontowy. Planowane są prace remontowe, w tym wykonanie opaski. Szereg prac jest systematycznie wykonywanych (kominy, zabezpieczenie tynków).

(zeznania świadka B. K. k. 300 odwr . adnotacje 00:43:10 , faktury i umowy k. 488-493 , zeznania członka zarządu k. 618 adnotacje 01:26:20 , k. 619 adnotacje 02:30:59)

Przyłącze nieruchomości należącej do wspólnoty było połączone z instalacją nieruchomości sąsiadującej, stanowiącej własność Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...). W budynku sąsiedniej wspólnoty znajdowały się także zawory i liczniki.

W marcu 2015 doszło do awarii przyłącza. Był to okres świąteczny, piątek po południu. Do awarii doszło przy wykonywaniu nowej instalacji kanalizacyjnej przez sąsiednią wspólnotę; po wykonaniu prac została odcięta rura prowadząca do posesji pod Nr (...). Tłumaczono się niewiedzą o konstrukcji całej instalacji. Także w (...) nie było pełnej informacji o strukturze instalacji. To spowodowało spór pomiędzy wspólnotami, powiadomienie prokuratury.

W piwnicy budynku pojawiła się woda, z czasem okazało się, że są to nieczystości. Administrator – M. O. (1) oraz członek zarządu – T. O. podjęli natychmiastowe działania, zaczęto wypompowywanie wody, ale jej napływ był ciągły. Działania wykonywano pod nadzorem Sanepidu.

(zeznania świadka M. O. k. 195 odwr . adnotacje 00:53:17 , k. 197 odwr , adnotacje 01:44:39 , zeznania świadka M. J. k. 197 odwr . adnotacje 01:53:03 , 02:01:48 , zeznania członka zarządu k. 617 adnotacje 01:11:31 , k. 618 adnotacje 01:38:54)

Administrator sąsiedniej wspólnoty – M. J. (2) podjęła decyzję o zakręceniu wody. M. O. (1) zorganizował cysterne z wodą ze (...). Podjęto negocjacje z sąsiednią wspólnotą, która ostatecznie – na skutek toczących się postępowań karnych, zarzutu zagrożenia życia i zdrowia – wyraziła zgodę na podłączenie, ale jedynie tymczasowe. Najpierw wykonano więc tymczasowe przyłącze awaryjne.

(zeznania świadka M. O. k. 196 odwr . adnotacje 00:57:17 , 01:02:57 , zeznania świadka M. J. k. 197 odwr . adnotacje 01:57:27 , zeznania członka zarządu k. 617 adnotacje 01:11:31)

Natychmiast – wobec tymczasowości rozwiązania – przystąpiono do czynności zmierzających do wykonania nowego przyłącza. Potraktowano to jako priorytet. Zarząd i administrator próbowali pozyskać wykonawcę, konieczne było wykonanie projektu, jego zatwierdzenie i wykonanie prac w najszybszym możliwym terminie, z uwagi na brak dostępu do wody i kanalizacji. Rozmawiano z hydraulikiem, przez miesiąc szukano firmy, która to wykona w trybie natychmiastowym. Była oferta około 70.000 zł, kolejna za około 50.000 zł. Hydraulik wykonał kosztorys na 30.000 zł, ale odmówił podjęcia się wykonania. Dwie kolejne firmy także odmówiły. Budowa przyłącza wymagała prac pod drogą; przyłącze musiało znajdować się po drugiej stronie jezdni, co wymagało także odpowiedniego sprzętu.

(zeznania świadka M. O. k. 195 odwr . adnotacje 01:02:50 , 01:25:27 , oferty k. 229-233 , zeznania członka zarządu k. 617 adnotacje 01:11:31)

Wspólnota, w trybie indywidualnego zbierania głosów od dnia 11 kwietnia 2015 roku do dnia 11 maja 2015 roku, podjęła uchwałę o jednorazowej wpłacie na fundusz remontowy w kwocie 46,80 zł/m² w celu wybudowania nowego przyłącza wodno-kanalizacyjnego.

Kolejną uchwałę o jednorazowej wpłacie na fundusz remontowy w kwocie 40,10 zł/m² na ten sam cel podjęto w trybie indywidualnego zbierania głosów od dnia 4 września 2015 roku do dnia 25 września 2015 roku. Uchwała ta była wynikiem ostatecznego określenia kosztów budowy przyłącza.

Małżonkowie O. jeszcze przed podjęciem uchwał z własnych pieniędzy wyłożyli kwotę 5.000 zł, aby możliwe było podjęcie pilnych działań w celu zniwelowania skutków awarii.

(uchwała k. 68, lista k. 69, uchwała k. 70, lista k. 71, zeznania świadka M. O. k. 196 odwr . adnotacje 00:57:17, 01:0 9:44 , uznanie rachunku k. 349)

Decyzją z dnia 24 lipca 2015 roku Prezydent Miasta Ł. zezwolił wspólnocie na wykonanie przyłącza wodociągowego i kanalizacji sanitarnej w pasie drogowym.

(protokół k. 81decyzja k. 78-80 , projekt k. 387)

Przed zleceniem wykonania prac poszukiwano wykonawcy, który podejmie się robót w najszybszym możliwym terminie i zrobi to najtaniej.

Wykonanie przyłącza wodno-kanalizacyjnego zlecono ostatecznie Zakładowi (...) w Ł.. Prace miały być wykonane od 10 do 30 października 2015 roku.

W dniu 10 listopada 2015 roku dokonano odbioru robót.

(oferty k. 76, 77 , k. 229-233 , zeznania członka zarządu k. 617 odwr . adnotacje 01:26:20 , umowa k. 75, protokół k. 82-83)

Koszt wykonanych prac budowy przyłącza wyniósł 54.344,55 zł.

(sprawozdanie finansowe k. 73-74(164-165), faktury k. 190-193)

Małżonkowie Ś. zalegali z opłatami. W dniu 3 grudnia 2015 roku wydano przeciwko nim nakaz zapłaty zobowiązują do zapłaty kwoty 9.588,85 zł należności głównej. Małżonkowie uznali, że brak uiszczenia opłat jest formą sprzeciwu. Ostatecznie doszło do ugody przez Sądem, w której małżonkowie Ś. zobowiązali się do zapłaty zaliczek na budowę przyłącza. W dniu

14 października 2016 roku dokonali wpłaty.

(nakaz zapłaty k. 85 , wezwanie do zapłaty k. 125, saldo k. 129, pozew k. 124, ugoda sądowa k. 130, dowód wpłaty k. 130 , zeznania świadka M. O. k. 196 odwr . adnotacje 01:14:18)

Występujące na nieruchomości awarie furtki wejściowej były usuwane kilkukrotnie, ale wciąż dochodziło do zniszczeń przez nieznanymi sprawców.

W końcu administrator wystosował zawiadomienie do organów ścigania. W. O. widział, że furtka była uszkodzona przez K. Ś..

(zeznania świadka M. O. k. 197 odwr . adnotacje 01:44:39 , zeznania świadka B. K. k. 300 odwr . adnotacje 00:44:35 , zeznania świadka W. (...) k. 301 odwr . adnotacje 01:15:53, 01:23:58 , zeznania członka zarządu k. 617 adnotacje 01:26:20, k. 618 odwr . adnotacje 01:58:06)

Podatek od nieruchomości w wysokości 316 zł został omyłkowo uiszczony przez wspólnotę. Kwota ta została zwrócona na konto wspólnoty.

(przelew k. 33)

Pobrana z konta wspólnoty kwoty 1.000 zł zostały przekazane na zapłatę faktur za sprzątanie i na rzecz usługi naprawy rynny spustowej i przeglądu technicznego. Pozostałość 32 zł została zwrócona na konto wspólnoty.

Kwoty 400 zł i 950 przeznaczono na zapłatę za sprzątanie, nadwyżkę 31 zł i 27,50 zł zwrócono na konto wspólnoty.

Kwota 5.000 zł została przekazana przez małżonków O. na budowę przyłącza. Następnie zarachowano ją na poczet ich zobowiązań z tytułu zaliczek pobieranych na ten cel.

(wypłaty k. 340, faktury k. 341, 342, 345, 343, 347, 348, wpłaty k. 344, 346, 349, 350)

Wspólnota posiadała ubezpieczenie. Początkowo, gdy powstała wspólnota, było kontynuowane ubezpieczenie T. O., jako osoby fizycznej.

(zeznania członka zarządu k. 617 odwr . adnotacje 01:26:20)

Zaproszenie na zebranie w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz udzielenia absolutorium zawierało omyłkę pisarską w dacie – błędnie wskazano rok 2015 zamiast 2016. Małżonkowie Ś. uczestniczyli w zebraniu i głosowaniu.

(zaproszenie k. 72 (164) , zeznania świadka M. O. k. 196 odwr . adnotacje 01:18 :32 , zeznania powódki k. 616 adnotacje 00:27:01, 00:43:24)

W dniu 23 lutego 2016 roku podjęto uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego oraz udzieleniu zarządowi absolutorium za rok 2015 większością głosów. Małżonkowie Ś. głosowali przeciw.

Sprawozdanie finansowe nie było sformalizowane, sporządzono je według pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Zawierało zestawienie przychodów i kosztów.

(uchwały k. 160, 162, listy k. 161, 163, sprawozdanie finansowe k. 73-74 (164-165 , 220-221))

Pomiędzy małżonkami Ś. oraz członkami zarządu, administratorem i osobami zatrudnianymi (gospodarz) trwa zaogniony konflikt. Małżonkowie Ś. wszczynali postępowania karne, które kończyły się: umorzeniem, odmową wszczęcia dochodzenia.

Problemem było także udostępnienie przez nich lokalu do przeglądu gazowego, skutkujące zawiadomieniem policji.

(zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa k. 7-12, 13, 14 , postanowienie k. 110, postanowienie k. 158 zeznania świadka M. O. k. 197 odwr . adnotacje 01:44:39 , zeznania świadka W. (...) k. 301 adnotacje 01:12:56,, 01:15:53, k. 302 adnotacje 01:31:20 , zeznania powódki k. 616 odwr . adnotacje 00:43:24 , wezwanie k. 406, zawiadomienie k. 407)

Małżonkowie Ś. występowali o udostępnienie dokumentów wspólnoty. Dokumenty zostały zaofiarowane do wglądu, choć nie zawsze były kompletne, np. projekt przyłącza pozostawiono w urzędzie oraz u dostawcy mediów.

Problematyczne było umówienie spotkania w tym przedmiocie z uwagi na przeszkody po każdej ze stron. Małżonkowie korzystali z prawa dostępu do dokumentów, fotografowali faktury, analizowali wszystkie dokumenty.

Nie przynoszono dokumentów na zebranie.

(korespondencja k. 109, zeznania świadka M. O. k. 197 adnotacje 01:18:32, 01:25:27 , k. 197 01:40:06 , zeznania członka zarządu k. 617 odwr . adnotacje 01:26:20, k. 618 odwr . adnotacje 01:58:06)

Małżonkowie Ś. w marcu 2015 roku zgłosili zalanie powodowane nieszczelną rynną. Sporządzona w wyniku zgłoszenia opinia specjalisty z uprawnieniami budowlanymi – M. P. nie potwierdziła nieszczelności.

(zgłoszenie k. 139,141, opinia techniczna k. 142-143 , zeznania powódki k. 616 odwr . adnotacje 00:43:24 , zeznania członka zarządu k.618 adnotacje 01:26:20 , k. 619 adnotacje 02:11:58)

Ustalając stan faktyczny Sąd pominął dokumenty dotyczące roku 2014 roku, jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia (plan gospodarczy na 2014, protokoły z przebiegu zebrań z roku 2014, uchwały o przyjęciu sprawozdania i udzielenia absolutorium za rok 2014). Pominięte zostały także dokumenty (i zarzuty) dotyczące uchwał, które ostatecznie nie były zaskarżone niniejszym powództwem; nie były rozważane kwestie rozliczeń wody.

Bez wpływu na rozstrzygnięcie pozostawały też umowy ze (...) (k. 238-259, 277-278). Faktem jest, że zakład dostarczał wodę, uznając dotychczasowe przyłącze za spełniające warunki. Liczniki były odczytywane na nieruchomości sąsiedniej. Okoliczności te pozostawały poza sporem. Jednocześnie dowody te w żaden sposób nie wykazują, jak naprawdę kształtuje się prawo do poszczególnych części instalacji. Niniejsze postępowanie nie pozwala na poczynienie ustaleń w tym zakresie. Faktem jest, że obie wspólnoty korzystały z przyłącza, zakład także nie miał wątpliwości co do skuteczności podłączenia każdej z nich. Zaistniały stan wskazuje raczej na brak świadomości wszystkich podmiotów co do stanu prawnego instalacji.

Fotografie nie przedstawiają wartości dowodowej istotnej dla rozstrzygnięcia. Nie wiadomo, kiedy zostały wykonane, w jakich okolicznościach.

Pominięciu podlegały nagrania zawierające osoby trzecie wykonane bez zgody tych osób jako dowodowy pozyskane z naruszeniem prawa. Pozostałe nagrania (według oświadczenia sporządzone w 2011 roku zostały złożone po upływie zakreślonego przez Sąd termin na składanie wniosków dowodowych.

W niniejszym postępowaniu powodowie podnosili, że koszty budowy przyłącza były zawyżone. Przedstawili na tę okoliczność jeden kosztorys firmy spoza województwa na niższą kwotę (k. 112-113). Należy uznać, że nie stanowi to obrazu sytuacji rynkowej. Nadto, należy pamiętać, że działania były podejmowane w stanie awarii, w trybie natychmiastowym; największym problemem było znalezienie firmy, która podejmie się prac w najszybszym możliwym terminie. Działanie w takich warunkach nie daje możliwości swobodnego wyboru w ofertach rynkowych, a samo przedstawienie jednej wyizolowanej oferty w żaden sposób nie dowodzi, że poniesione przez wspólnotę koszty były nieadekwatne do cen rynkowych.

W toku postępowania podnoszono dalsze zarzuty, w tym – dotyczące stanu technicznego budynku, który zdaniem powodów wymagał natychmiastowych prac. Mimo, iż zarzuty te należało uznać za spóźnione, to postępowanie dowodowe ich nie potwierdziło. Poszczególne przeglądy za kolejne okresy obrazują, że prace potrzebne są wykonywane, stan budynku jest dobry, nie wymaga natychmiastowych prac, brak jest jakiegokolwiek zagrożenia. Wspólnota kolejno realizuje dalsze zalecenia. Gromadząc środki, stopniowo przystępuje do kolejnych etapów remontowych celem wzmocnienia 100-letniego budynku.

Także poszczególni zarządcy (od M. O. (1), który pełnił tę funkcję w 2015 roku po B. K. (1) pełniącą funkcję obecnie) wskazywali na zadawalający stan techniczny budynku, nie widzieli konieczności wykonywania remontów w trybie natychmiastowym (k. 195 odw., k. 300).

Wobec zarzutu, że przeglądy techniczne były wynikiem działań i wpływu członków zarządu zostały udokumentowane nawet uprawnienia M. P. z zakresu budownictwa i J. D. – z zakresu kominiarstwa. Nie wykazano w jakikolwiek sposób, aby wnioski opinii były zmanipulowane. Poza samymi insynuacjami, nie przeprowadzono w tym zakresie żadnego dowodu, a powodowie zdają się nie mieć nawet świadomości powagi stawianych zarzutów.

Zagrzybenie mieszkania powodowane wadliwością rynny nie zostało wykazane w żaden sposób. Przedstawionym przez wspólnotę dowodom w postaci ekspertyz nie przeciwstawiono jakiegokolwiek kontrdowodu. Powodowie byli świadomi tych opinii, ale po prostu oświadczyli, że się z nimi nie zgadzają. Jest to dalece niewystarczające do zakwestionowania dowodów przedstawianych przez wspólnotę.

Zarzut dotyczące braku napraw furtki w żaden sposób nie został udowodniony. Przeciwnie – przecząc temu zeznania wszystkich świadków od gospodarza domu, przez zarządców, po członka zarządu, a nawet z korespondencji stron wynika naprawienie domofonu (k. 114).

W odniesieniu do zarzutu nie udostępniania dokumentów przez zarząd, Sąd ustalił, że dokumenty były udostępniane, powodowie dokonywali ich weryfikacji, kopiowania. Dokumenty były udostępniane w siedzibie administratora, nie przynoszono ich na zebrania wspólnoty. B. K., która przejęła administrację potwierdziła kompletność dokumentacji i jej dostępność (k. 300). Zgłaszane zarzuty są wyłącznie wynikiem konfliktu i braku dobrej woli w rozmowach; a charakter zarzutów powodów obrazuje żądanie sporządzenia przez członka zarządu listy dokumentów, które były udostępniane (k. 456). Nie zostało wykazane, aby dokumenty były zatajone (projekt przyłącza złożono do urzędu i (...)), a niniejsze postępowanie potwierdziło ich kompletność i całkowitą zgodność z działaniami podejmowanymi przez zarząd.

Na żądanie powodów, złożono zeznanie podatkowe CIT 8 (k. 222-228). Jednak powodowie nie wywiedli na tym tle żadnych zarzutów. Kwestia omyłkowej wpłaty podatku od nieruchomości została wyjaśniona i udokumentowana – kwota 316 zł została zwrócona.

Rozliczenie zawarte w sprawozdaniu finansowym ostatecznie zostało wyjaśnione – powódka oświadczyła, że wątpliwości dotyczące kosztów budowy zostały wyjaśnione, a sprawozdanie finansowe (poza kwestionowaniem ważności uchwały o budowie przyłącza) nie było kwestionowane (protokół rozprawy k. 616).

Na rozprawie w dniu 23 października 2017 roku strony cofnęły kolejne wnioski dowodowe zawarte w pismach z dnia 18 września 2017 roku i 13 października 2017 roku, złożone po upływie zakreślonego przez Sąd terminu. Powódka cofnęła także wniosek o przesłuchanie świadka M. P.. Powód K. Ś. wnioskował o pominięcie dowodu z jego zeznań (k. 551).

W powyższym stanie faktycznym, Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

W sprawie niniejszej powodowie domagali się uchylenia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w Ł. z dnia 23 lutego 2016 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2015 i udzielenia zarządowi absolutorium za rok 2015.

Żądanie pozwu oparte zostało na dyspozycji art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892). Zgodnie z jego treścią 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. Termin do zaskarżenia takiej uchwały wynosi 6 tygodni od daty podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Termin ten jest terminem zawitym (prekluzyjnym), uwzględnianym przez sąd z urzędu.

W niniejszej sprawie termin ten został przez powodów zachowany, choć szereg zarzutów pojawiło się po jego upływie, w toku niniejszego postępowania. Tymczasem przed upływem powyższego terminu w toku wytoczonego procesu strona powodowa winna powołać wszystkie dostrzeżone nieprawidłowości kwestionowanych uchwał; po terminie wynikającym z art. 25 ust. 1a ustawy zarzuty są spóźnione (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 13 listopada 2015 r., sygn. akt I ACa 691/15).

Sprekludowane zarzuty powodów pozostają bez wpływu na rozstrzygnięcie także z tego powodu, że nie zostały udowodnione. Znamiennym jest, że materiał obwodowy tego postępowania, w szczególności zeznania świadków oraz ekspertyzy techniczne i dokumentacja księgowa przeczą wszystkim stawianym zarzutom.

W sprawie podniesiono zarzuty dotyczące kwestii formalnych: niedoręczenia członkom wspólnoty projektu uchwały przed zebraniem i sprekludowany zarzut sposobu zwołania zebrania.

W kwestii doręczenia projektu uchwały orzecznictwo wyraźnie podkreśla, że nie istnieje taki wymóg ustawowy. Okoliczność ta tym bardziej nie ma znaczenia, że powodowie nawet nie twierdzili, aby miało to wpływ na treść tych uchwał (zawierają one jedynie treść aprobowaną). Dlatego fakt niedoręczenia członkom wspólnoty projektu uchwały przed zebraniem nie stanowi przesłanki przemawiającej za uchyleniem uchwały wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 3 grudnia 2014 r., sygn. akt: I ACa 786/14).

Odwołanie się natomiast do samego sposobu zwołania zebrania nastąpiło pod koniec postępowania sądowego. Jednak rodzaj tego zarzutu (omyłka w roku, która okazała się oczywista dla wszystkich adresatów) oraz fakt, że został on podniesiony w dalszym etapie postępowania (prawdopodobnie wcześniej po prostu był przeoczony także przez powodów) określają rangę tego uchybienia; nie wywołało ono jakichkolwiek skutków. Powodowie o zabranii widzieli i byli na nim obecni. Jednocześnie nawet nie było wskazania, jaki miałyby to mieć wpływ na treść samych uchwał. Tymczasem w orzecznictwie nie budzi wątpliwości, iż: „Żądanie uchylenia uchwał z powodu nieprawidłowości w procedurze ich podejmowania wymaga wykazania dwóch okoliczności: po pierwsze - niedochowania wymogów wymaganych przepisami prawa, umową właścicieli bądź zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną; po drugie - wpływu tych nieprawidłowości na proces decyzyjny właścicieli lokali.” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., sygn. akt IV CKN 1351/00, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 3 grudnia 2014 r., sygn. akt I ACa 786/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 6 lutego 2014 r., sygn. akt I ACa 719/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., sygn. akt I ACa 589/06).

Zarzuty dotyczące sprawozdania finansowego okazały się nieskuteczne. Skupiały się na dwóch kwestiach: uwzględnienia uchwały o budowie przyłącza oraz zawyżonych kosztów budowy.

Kwestie ściśle finansowe zostały bowiem w toku postępowania wyjaśnione – przedłożone faktury potwierdziły wysokość wydatków, a wątpliwości dotyczące przeznaczenia pieniędzy wypłacanych przez zarząd, zostały bardzo precyzyjnie wyliczone (przedstawiono rachunki i faktury, które zostały z tych pieniędzy opłacone oraz wykazano zwroty niewielkich kwot, które pozostały – każdorazowo około 30 zł).

Wszystkie rozliczenia się zgadzają matematycznie. Po wyjaśnieniach powódka w trakcie zeznań oświadczyła, że nie ma wątpliwości co do sprawozdania. Tymczasem jak wskazano w judykaturze „W razie zaskarżenia uchwały w przedmiocie sprawozdania finansowego kontrola ogranicza się do ustalenia, czy uchwała została podjęta z zachowaniem wymogów formalnych wynikających z ustawy, natomiast przedmiot uchwały pozostaje w zasadzie poza oceną sądu, gdyż obowiązek jej podjęcia w tym przedmiocie wynika z samej ustawy. Sprawozdanie finansowe ma na celu wyłącznie przedstawienie przepływu środków wspólnoty, poniesione przez nią koszty i wydatki w danym okresie rozliczeniowym. Zatwierdzenie sprawozdania jest niczym innym jak poświadczeniem, iż odzwierciedla ono rzeczywisty stan rzeczy. Skoro Wspólnota Właścicieli zaakceptowała przedstawione jej sprawozdanie, to brak podstaw ku temu, aby kwestionować jej decyzję. Poza tym powód nie wykazał, aby sprawozdanie zawierało nieprawdziwe informacje.” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 6 lutego 2014 r., sygn. akt I ACa 719/13).

Sprawozdanie odpowiada także wymogom formalnym. W wyroku z dnia 9 marca 2015 roku Sąd Apelacyjny w Łodzi uznał: „Sprawozdanie finansowe powinno odpowiadać wymogom określonym w uchwałach lub w umowie właścicieli lokali (jeśli takie są) i zawierać co najmniej taki zakres danych, jaki zawiera prowadzona dla danej nieruchomości wspólnej pozaksiegowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Minimalny zakres rocznego sprawozdania finansowego sporządzanego według pozaksiegowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną zawiera informację o zaliczkach uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej”. Także w wyroku z dnia 12 sierpnia 2016 r., sygn. akt I ACa 157/16, Sąd Apelacyjny w Łodzi podzielił linię orzecznictwa, zgodnie z którą przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej za dany rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm charakterystyczny dla dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze.

Kwestie dotyczące uwzględnienia w sprawozdaniu faktu istnienia uchwały o budowie przyłącza także nie mogły odnieść skutku – powodowie kwestionowali ważność wcześniejszej uchwały.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lutego 2006 r., sygn. akt I CK 336/06, podkreślił, iż uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca, jeśli w ciągu sześciu tygodni nie zaskarżono jej do sądu. Potem może być zdyskwalifikowana tylko z powodu bardzo drastycznych uchybień. Takie samo stanowisko zostało wyrażone w wyroku z dnia 26 listopada 2015 r., sygn. akt I ACa 655/15, przez Sąd Apelacyjny w Białymstoku.

Również Sąd Apelacyjny w Łodzi wskazał: „Podobnie zastrzeżenia powoda co do regulaminu rozliczania ciepła, okresu rozliczeniowego, powierzchni nieruchomości przyjętej do rozliczeń, nie mogą prowadzić do uchylenia zaskarżonych uchwał, skoro wskazane kwestie były przedmiotem wcześniejszych prawomocnych uchwał Wspólnoty, które nie zostały zakwestionowane w trybie przewidzianym w ustawie o własności lokali.” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 25 września 2013r, sygn. akt I ACa 435/13).

W wyroku z dnia 26 listopada 2015 r., sygn. akt I ACa 655/15, Sąd Apelacyjny w Białymstoku wyjaśnił dlaczego nie istnieje dowolność w wyborze środków wzruszenia uchwały wspólnoty: „Ponieważ przyjmuje się, że co do zasady jedyną drogą wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli lokali jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 WłLokU, to skorzystanie (lub nie) przez właściciela lokalu z tej drogi wyczerpuje jego interes prawny w podważaniu uchwały na drodze sądowej. Jeżeli zatem właściciel lokalu nie zaskarży uchwały w terminie, nie otwiera się dla niego dodatkowa możliwość stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 KPC (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 kwietnia 2010 r., sygn. akt I ACa 274/10, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 20 marca 2014 r., sygn. akt

I ACa 127/14; E. K. Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz. Oficyna, 2010 r., art. 25, LEX, zwany dalej Komentarzem WłLokU). Przepis art. 25 ustawy o własności lokali jest przepisem szczególnym w odniesieniu do art. 58 k.c., który

w sposób odrębny reguluje możliwość wzruszenia uchwały m.in. sprzecznej z prawem.

Nadto, w wyroku z dnia 11 maja 2017 r., sygn. akt I ACa 811/16, Sąd Apelacyjny w Białymstoku odniósł się do okoliczności, które zaistniały także

w niniejszej sprawie; problemu uchwał głównych oraz tych o charakterze następczym, wtórnym. Zauważyć bowiem należy, że uchwała dotycząca budowy przyłącza generowała koszty. Początkowo były one określone szacunkowo, potem – gdy ich wysokość była już znana, uchwalono kolejną uchwałę dotyczącą uzupełniających zaliczek. Decyzja o budowie przyłącza wygenerowała więc kolejne uchwały, które zostały wykonane. Co więcej, wobec pozwanych przeprowadzono postępowanie sądowe o zapłatę z tego tytułu. Jeżeli więc powodowie nie zaskarżyli uchwały w przedmiocie budowy przyłącza, to ostatecznie ich interes prawny winien być zrealizowany właśnie w tym postępowaniu o zapłatę (ustalenie w sprawie

o roszczenie dalej idące). Jednak powodowie ani nie zaskarżyli tej uchwały w trybie art. 25 ustawy o własności lokali, ani podnieśli zarzutu w postępowaniu o zapłatę. Żaden z pozostałych członków także nie zaskarżył uchwały. W jej wyniku doszło do wybudowania przyłącza, pobrania zaliczek od członków oraz zapłaty na rzecz wykonawcy. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Białymstoku: „W tej sytuacji pozwana nie może skutecznie kwestionować uchwały zaskarżonej, która ma charakter następczy do uchwały Nr (...). Wszystkie zarzuty podnoszone w tej sprawie pozwana winna była kierować pod adresem uchwały Nr (...). Wspólnota mieszkaniowa jest bowiem związana uchwałą, która nie została skutecznie podważona (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 11 grudnia 2015 r., sygn. I ACa 700/15), zaś uprawnienie do żądania uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej z przyczyn jej niezgodności z prawem lub umową właścicieli czy też z interesem członka wspólnoty, przysługuje w drodze powództwa opartego o art. 25 ust. 1 ww. ustawy. Powództwo może być wytoczone w terminie zawitym sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały. W razie jego bezskutecznego upływu uprawnienie wygasa,

a czynność prawna pozostaje w obrocie prawnym, nawet wówczas gdy zachodziłby podstawy do uchylenia uchwały – nieważność względna. Art. 25 ustawy stanowi normę prawną szczególną w odniesieniu do art. 58 KC, gdyż reguluje w sposób odmienny skutek prawny sprzeczności czynności prawnej z ustawą. W razie spełnienia hipotezy art. 58 KC czynność prawna jest bowiem nieważna bezwzględnie od samego początku. Zatem zgodnie z zasadą *lex specialis derogat legi generali* wskazana norma prawna ogólna nie ma zastosowania do uchwały wspólnoty mieszkaniowej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 26 listopada 2015 r., I ACa 655/15).”

Nadto, w ocenie Sądu w niniejszej sprawie powodowie nie wykazali interesu prawnego w ustaleniu, o którym jest mowa w art 189 k.p.c. W wyroku z dnia

8 stycznia 2010 r., sygn. akt IV CSK 298/09 Sąd Najwyższy, podkreślił, że interes prawny nie będzie występował, gdy zainteresowana osoba może na innej drodze prawnej osiągnąć w pełni ochronę swych praw, np. w sprawie o świadczenie,

o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a nawet w drodze orzeczenia

o charakterze deklaratorywnym.” Procesem, w którym powodowie mogli zrealizować swoje uprawnienia było ostatecznie postępowanie o zapłatę (powództwo umożliwiające wzruszenie uchwały było już wówczas sprekludowane).

Należy także dostrzec, że zarzuty stawiane przedmiotowej uchwale wypełniają dyspozycję przepisu art. 25 ustawy o własności lokali, zbędnym i nieuzasadnionym jest więc sięganie do art. 58 k.c. Tylko bowiem w zupełnie w wyjątkowych okolicznościach przy naruszeniu podstawowych zasad porządku prawnego, istnieje możliwość stwierdzenia bezwzględnej nieważności uchwały na podstawie art. 58 KC. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 11 marca 2015 r., sygn. akt I ACa 875/14; wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 10 grudnia 2014 r., sygn. akt I ACa 1276/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 26 listopada 2015 r., sygn. akt I ACa 655/15). Uprawnienia tego nie ogranicza termin prekluzyjny, stąd może być dochodzone w każdym czasie w oparciu o art. 189 k.p.c. Takie okoliczności jednak nie zostały w tej sprawie podniesione.

Argumenty powodów, że wówczas nie dysponowali stosownymi informacjami jest nieuzasadnione – wiedza w dacie awarii wszystkich członków wspólnoty była taka sama. Dostęp do informacji i dokumentów, także (...) także ten sam. Sąd podkreśla, że powodowie gromadzili materiał dowodowy dopiero w postępowaniu sądowym, za pomocą Sądu –

to samo mogli uczynić w procesie o uchylenie spornej uchwały. Późniejsze powzięcie wątpliwości dotyczących samej instalacji, jej przynależności (choć w niniejszej sprawie kwestie te nie zostały w ogóle wyjaśnione i udowodnione) nie może powodować wstecznego uchylania wszystkich uchwał, które wiążą wszystkich członków wspólnoty, zostały wykonane i wygenerowały stosunek prawny z wykonawcami, którzy wykonali określone prace.

W odniesieniu do kwestii interesu prawnego jego brak wynika także z przedmiotu niniejszego postępowania. Ocenie podlegają uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium. Nawet uwzględnienie zarzutu nieważności uchwały o budowie przyłącza pozostałoby więc bez wpływu na rozstrzygnięcie; sprawozdanie finansowe musiało bowiem odpowiadać stanowi na datę jego sporządzania, uwzględniać koszty rzeczywiście poniesione przez wspólnotę. Co więcej, kwestia istnienia uchwał podjętych przez całą wspólnotę nie jest elementem obciążającym zarząd.

Powodowie zdają się również nie rozróżniać działań podejmowanych przez małżonków O. jako członków zarządu i czynności dokonywanych przez nich „prywatnie”. Treści pozwu i pism powodów wskazują, że zarzut dotyczy wady lokalu, jaką miałyby być brak przyłącza – nie ma to nic wspólnego z działaniami zarządu. Natomiast czynności podjęte w wyniku awarii przez zarząd były prawidłowe – dotyczyły części wspólnych, wymuszone były koniecznością natychmiastowego zapewnienia wspólnocie dostępu do wody i kanalizacji.

Uwzględnienie zarzutu nieważności jednej z wcześniejszych uchwał nie miałyby wpływu na treść orzeczenia w niniejszej sprawie, a co więcej – nie kreowałyby nowego stosunku prawnego i nie miałyby przełożenia na już istniejące prawa strony (zobowiązanie do zapłaty objęte jest tytułem wykonawczym, którego istnienie nie zostaje w takiej sytuacji podważone). Należy także pamiętać, że na mocy uchwały swoje zobowiązania wypełnili także pozostali członkowie wspólnoty.

Nie budzi również wątpliwości, iż wspólnota mieszkaniowa przed podjęciem decyzji o remoncie i określeniu górnej granicy wartości tych prac, nie ma obowiązku podejmowania czynności w celu precyzyjnego ustalenia zakresu uszkodzeń i kosztów ich usunięcia. Praktyka opierania się na kosztorysach szacunkowych jest powszechnie stosowana i jeśli przeciwko jej zastosowaniu nie przemawiają indywidualne okoliczności sprawy, brak jest podstaw do jej podważenia. Przede wszystkim minimalizuje ona wydatki wspólnoty. Ponadto dokładne ustalenie zakresu niezbędnych prac i ich oszacowanie nie jest niezbędne do prawidłowego zaplanowania prac remontowych, zabezpieczenia koniecznych środków finansowych, wyboru wykonawcy i przeprowadzenia z nim negocjacji w zakresie wynagrodzenia (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 6 lutego 2014 r., sygn. akt I ACa 719/13). Co więcej, ostatecznie rozliczenie prac nie rodziło wątpliwości także samych powodów.

Na marginesie należy przypomnieć, iż w odniesieniu do obciążenia poszczególnych właścicieli lokali kosztami budowy przyłącza, to zgodnie z art. 14

w zw. z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, koszty zarządu nieruchomością wspólną każdy z członków wspólnoty ponosi w stosunku do posiadanych przez niego udziałów w nieruchomości wspólnej. Z ustawy o własności lokali wynika dla wspólnoty mieszkaniowej jako całości obowiązek dbania o stan techniczny budynku. Obowiązek ten dotyczy wszystkich elementów konstrukcyjnych budynku. Stąd obciążenie powodów stosowną częścią było słuszne i prawnie uzasadnione.

Z tych wszystkich względów, brak jest podstaw do uchylenia uchwały zatwierdzającej sprawozdanie finansowe.

Powodowie zgłosili również szereg zarzutów, które ich zdaniem stanowiły o nieprawidłowościach w działaniach zarządu wspólnoty i które miały podważyć udzielone zarządowi absolutorium.

Stosownie do art. 29 ust. 2 o własności lokali, właściciele lokali podejmują uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium. Przepis ten należy uznać za ogólną podstawę prawną uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium. Zgodnie z art. 30 ust. 2 ustawy zebranie właścicieli ocenia sprawozdanie finansowe i podejmuje decyzję w formie uchwały w zakresie jego zatwierdzenia, natomiast podjęcie uchwały w przedmiocie absolutorium następuje po analizie

sprawozdania finansowego przedstawionego przez zarząd oraz ocenie pracy zarządu. Z analizy przepisów można wyprowadzić wniosek, że na zebraniu dochodzi do oceny pracy zarządu. Podstawą oceny jest składane właścicielom lokali roczne sprawozdanie z działalności. Sprawozdanie powyższe jest przedmiotem zebrania właścicieli lokali, które kierując się m.in. tym sprawozdaniem podejmuje uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium. W praktyce najczęściej głośuje się łącznie uchwałę w przedmiocie przyjęcia rocznego sprawozdania zarządu i udzielenia zarządowi absolutorium.

W niniejszej sprawie, jak wywiedziono, sprawozdanie finansowe podlega pozytywnej weryfikacji. Nie podniesiono jakichkolwiek zarzutów dotyczących przebiegu samego zebrania, który mógłby wpłynąć na treść uchwał, brak możliwości dokonania własnej oceny przez każdego z członków wspólnoty. Nawet nie wskazywano, aby naruszone zostały reguły, które należy stosować przy podejmowaniu uchwały w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium. W niniejszej sprawie strona powodowa nie podnosiła żadnych twierdzeń co do uniemożliwienia jej bądź jakimkolwiek innym właścicielom lokali swobodnej dyskusji nad oceną pracy zarządu na zebraniu, w szczególności możliwości przedstawienia zastrzeżeń co do postępowania zarządu wspólnoty.

Z przedstawionego materiału dowodowego nie wynikało też, aby w tym zakresie naruszono reguły wynikające z przepisów ustawy o własności lokali.

Jednocześnie należy wskazać, iż w judykaturze podkreśla się specyficzny – aprobatywny – charakter uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty mieszkaniowej wspólnoty. W wyroku z dnia 23 marca 2017 r., sygn. akt

I ACa 205/16, Sąd Apelacyjny w Warszawie wskazał: „Powództwo o uchylenie uchwały w trybie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali

(t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.) nie może stanowić sposobu narzucania przez skarżącego innym członkom wspólnoty własnej oceny co do prawidłowości wywiązywania się przez zarząd z powierzonych mu obowiązków. Właściciel lokalu winien mieć możliwość przedstawienia swojej oceny działalności zarządu na zebraniu ogółu właścicieli lokali i przekonywania do swojego stanowiska innych właścicieli lokali. Ostatecznie jednak decyduje ocena większości. W tym właśnie przejawia się szczególny charakter zaskarżonej uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty mieszkaniowej wspólnoty, która niewątpliwie ma charakter aprobatywny.”

Udzielenie absolutorium jest przejawem zadowolenia ogółu tworzącego wspólnotę mieszkaniową z podejmowanych przez zarząd działań. Udzielając absolutorium, członkowie wspólnoty akceptują działania wybranego przez siebie zarządu. Jednocześnie nieudzielenie absolutorium nie oznacza automatycznego odwołania członków tego organu. Pomimo nieprawidłowości w działaniach Zarządu Wspólnoty, właściciele lokali działania te (oraz zaniechania) mogą zaakceptować i pomimo zastrzeżeń formułowanych na zebraniu rocznym, wyrazić swoje zadowolenie z prac wybranego przez siebie organu, podejmując uchwałę udzielającą zarządowi absolutorium. Decyduje bowiem o tym całokształt okoliczności, nie pojedyncze działania, z którymi poszczególne osoby mogą się zgadzać lub nie. W wyroku z dnia 15 marca 2017 r., sygn. akt I ACa 1458/16 Sąd Apelacyjny w Krakowie zauważył: „Udzielenie zarządowi wspólnoty absolutorium jest jedynie odzwierciedleniem subiektywnego stanowiska większości członków wspólnoty co do pracy zarządu jako całości, a nie poszczególnych jego decyzji. To więc, że ocena większości nie pokrywa się ze stanowiskiem powoda nie jest decydujące (por. uchwałę Sądu Najwyższego

z dnia 9 grudnia 2005 r. III CZP 111/05 OSNC 2006 r. Nr 11, poz. 183, str. 49

i wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 listopada 2014 r. I ACa 758/14).”

Uchwała w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium – pomimo swojego szczególnego charakteru – podlega zaskarżeniu w trybie art. 25 powołanej ustawy, może zostać zakwestionowana z uwagi na: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie w inny sposób interesów właściciela lokalu.

W tym zakresie większość zarzutów, które zostały podniesione przez powodów, została przeanalizowana powyżej: w ocenie materiału dowodowego oraz poczynionych w sprawie ustaleniach faktycznych. Żaden z zarzutów nie został udowodniony, przeciwnie – dowody wskazują na prawidłowość podjętych przez zarząd działań.

Część zarzutów dotyczyła działań podejmowanych przez zarząd w trakcie uszkodzenia przyłącza. Należy zauważyć, że wszystkie czynności podjęto w sytuacji awaryjnej, wobec konieczności zapewnienia dostępu do wody i kanalizacji. Organizacja pracy była szybka, sprawna, zagwarantowała mieszkańcom dostęp do mediów oraz zabezpieczyła wspólnotę na przyszłość. Wbrew zarzutom, nie wystąpiły zaniechania narażające mieszkańców – działania podejmowano pod kontrolę Sanepidu oraz zgodnie z jego wskazaniem. Czynności przekraczające zwykły zarząd objęte zostały uchwałami wszystkich członków wspólnoty.

Nie wykazano także, aby działania te wygenerowały zbędne, nadmierne koszty. Kwestia, czy zarząd podjął, czy też nie, wystarczające działania w celu zmniejszenia kosztów nieruchomości wspólnej podlegała indywidualnej ocenie

z głosujących nad udzieleniem absolutorium właścicieli lokali (wcześniej – przy uchwalaniu uchwał o wysokości zaliczek). W obiektywnej ocenie należy podkreślić, że sytuacja nie pozwalała na analizę rynku – kierowano się przede wszystkim tym, która z firm wyrazi zgodę na wykonanie prac w natychmiastowym terminie. Poza tym, powodowie nie zdołali wykazać, aby przyjęta oferta nie odpowiadała stawkom rynkowym.

Argument, iż wobec powodów wszczęto postępowanie sądowe o zapłatę także nie może odnieść skutku. Zaleganie z opłatami daje wspólnocie takie prawo. Są to działania zgodne z prawem. Na marginesie wskazać należy, iż zostało wyjaśnione,

że opłaty były uiszczane w różny sposób (przez małżonków O. – wcześniej, przez małżonków Maj – w ratach). Powodowie, sami naruszając zobowiązania, nie mogli skutecznie wywodzić skutków prawnych z działań podjętych przez wspólnotę w ramach przysługujących jej praw. Przeciwnie – działania te należy ocenić jako wskazane, zgodne z interesem wspólnoty.

Podnoszono również, że zarząd samodzielnie ustalił plan gospodarczy. Jednak tej okoliczności w sprawie w ogóle nie wykazywano; zarzut ten nie został wyjaśniony. Nie udowodniono także, aby czynności porządkowe na nieruchomości były wykonywane nieprawidłowo. Żaden z administratorów nie miał w tym zakresie zastrzeżeń, a innych dowodów nie przeprowadzono.

Zarzut niemożności sprawdzenia kontroli zarządu jawi się jako nieudowodniony.

Materiał dowodowy obrazuje skalę oczekiwań powodów, paraliżowanie działań zarządu, nie znajdujące uzasadnienia oczekiwanie na odpowiedzi na dziesiątki maili, osobnymi pismami. W niniejszej sprawie zarzuty dotyczyły nawet wysłania mail' a przez zarządcę z prywatnego adresu). To postawa eskalująca jedynie konflikty powodowała problemu w komunikacji, ale powodowie nie przedstawili żadnych dowodów wskazujących na to, że pozwana wspólnota faktycznie podejmowała próby wyłączenia lub ograniczenia możliwości zapoznania się przez właścicieli lokali z dokumentacją. W wyroku z dnia 6 lutego 2014 r., sygn. akt I ACa 719/13 Sąd Apelacyjny w Szczecinie wypowiedział się w sytuacji takich postaw; istotny jest fakt, czy właściciele mogli zrealizować swoje uprawnienie. W ocenie Sądu wykazano, że w niniejszej sprawie powodowie mogli zrealizować swoje uprawnienie. Co więcej, cała dokumentacja potwierdza prawidłowość wszystkich podjętych czynności oraz prowadzenia finansów wspólnoty.

W odniesieniu do kwestii stanu technicznego budynku, postawa powodów jest znamieną i rażąca. Wiedząc o istnieniu opinii technicznych określających stan budynku, czy instalacji jako dobry, podważali bądź kompetencje osób je wykonujących, bądź – nie mając jakiegokolwiek podstawy – zarzucali manipulowanie wynikami. Tymczasem, wszystkie ekspertyzy przeczyły konieczności podjęcia natychmiastowych prac (jak wskazywali powodowie). Całkowity brak funduszu remontowego nie jest działaniem zapobiegawczym, ale była to decyzja całej wspólnoty, która aprobowała taki stan rzeczy. Środki na budowę przyłącza zgromadzono w drodze kolejnych uchwał – co jest dozwolone, a drobne wydatki (naprawa furtki) małżonkowie O. decydowali się pokrywać z własnych pieniędzy. Ostatecznie wyrazem zgodności takiej sytuacji z wolą wspólnoty było udzielenie absolutorium. Jednocześnie wiadomym jest, że fundusz remontowy obecnie istnieje, a zakończenie wydatków związanych z awarią pozwoliło na przystąpienie do planów dotyczących dalszych remontów. Należy również dostrzec, że inne prace, które były konieczne np. naprawa przewodów kominowych były wykonywane zawsze, gdy zaistniała taka potrzeba.

Kolejny zarzut (także spóźniony) dotyczył braku uprawnień do zarządu nieruchomościami po stronie członków zarządu wspólnoty. Jest to jednak nieporozumienie – takie wymóg nie jest stawiany osobom powoływanym przez wspólnotę do reprezentującego ją zarządu, nie istnieją takie wymogi ustawowe.

Podsumowując należy stwierdzić, że zachowania powodów prowadzą do eskalacji konfliktów. Zarzucają złośliwość, stawiają gołosłowne zarzuty. Mimo zaangażowania osób wykonujących czynności dla wspólnoty, krytykują każde z pozytywnych działań, ferując zarzuty bez żadnej refleksji, sprawdzenia, dowodów. Ich słowa często są nacechowane emocjonalnie i zbędne. Taka współpraca jest po prostu trudna i spotyka się z niechęcią. Powodowie mówią o zagrożeniu życia

i zdrowia nie legitymując się w tym zakresie ani własną wiedzą fachową, ani opiniami specjalistów, ani jakimikolwiek dowodami, a wręcz – wbrew nim. Wszelkie awarie są na nieruchomości usuwane. Konieczne remonty systematycznie wykonywane. Sąd nie dostrzega jakichkolwiek uchybień w działaniu zarządu wspólnoty. Czynności są podejmowane racjonalnie, uwzględniają możliwości finansowe mieszkańców, są rozkładane w czasie. Widoczne jest duże zaangażowanie własne członków zarządu, choć wspólnota miała zawarte umowy o administrowania, członkowie własnymi siłami i zaangażowaniem czynią różne starania.

Należy podkreślić, że Zarząd został wybrany do prowadzenia spraw wspólnoty i obdarzony zaufaniem właścicieli lokali. Wspólnota ma możliwość wyboru na członków zarządu osoby, które w odczuciu głosujących będą do tej funkcji odpowiednie. Ponadto, właściciele dysponują wynikającym z art. 20 ust. 2 ustawy uprawnieniem do odwołania zarządu. Zaskarżona uchwała nie narusza również interesów pozostałych właścicieli lokali. Zdecydowana większość członków Wspólnoty opowiedziała się bowiem za udzieleniem Zarządowi absolutorium za działania podjęte w roku 2015.

To właściciele lokali dokonują oceny pracy zarządu. Ocena zakłada element subiektywny, bowiem te same okoliczności dla niektórych właścicieli mogą nie stanowić przeszkody w głosowaniu za udzieleniem zarządowi absolutorium, dla innych zaś będą podstawą go głosowania przeciwko. Dlatego powództwo o uchylenie uchwały nie może stanowić sposobu narzucania przez skarżącego innym członkom wspólnoty własnej oceny co do prawidłowości wywiązywania się przez zarząd

z powierzonych mu obowiązków. Właściciel lokalu winien mieć możliwość przedstawienia swojej oceny działalności zarządu na zebraniu ogółu właścicieli lokali i przekonywania do swojego stanowiska innych właścicieli lokali. Ostatecznie jednak decyduje ocena większości. W tym właśnie przejawia się szczególny charakter zaskarżonej uchwały, która niewątpliwie ma charakter aprobatywny. Ingerencja sądu nie może naruszać tych zasad samorządności, wkraczać

w uprawnienia wspólnoty jako podmiotu, który autonomicznie decyduje o sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej oraz prawach członków wspólnoty jako współwłaścicieli nieruchomości.

W świetle powyższego, uznać należało, że powodowie nie wykazali, aby zaskarżona uchwała o udzieleniu absolutorium była niezgodna z przepisami obowiązującego prawa, aby naruszała przepisy ustawy o własności lokali lub Kodeksu cywilnego, aby zaskarżona uchwała była niezgodna z umową właścicieli lokali, aby narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

W kontekście wyjaśnień powódki, iż niniejsze postępowanie ma na celu odwołanie zarządu oraz roszczenia odszkodowawcze należy jedynie wskazać,

iż odmowa udzielenia przez właścicieli lokali absolutorium zarządowi wspólnoty mieszkaniowej nie oznacza odwołania zarządu lub poszczególnych jego członków, pozostaje również bez jakiegokolwiek wpływu na ewentualne zgłaszanie jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych. Należy mieć na uwadze, że udzielenie zarządowi wspólnoty absolutorium jest jedynie odzwierciedleniem woli większości członków wspólnoty, której uzewnętrznienie nie rodzi żadnych konsekwencji dla wspólnoty jak również samego zarządu.

Z powyższych względów oddalono powództwo w całości.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowił art. 98 k.p.c. statuujący zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania. Z uwagi na to, iż powódka nie ostała się ze swoim roszczeniem, spoczywa na niej obowiązek zwrotu kosztów procesu poniesionych przez przeciwnika.

Koszty poniesione przez wspólnotę to koszty zastępstwa procesowego ustalone w oparciu o § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804), reprezentującego wspólnotę w sprawie o zaskarżenie dwóch uchwał wspólnoty, oraz koszty opłaty od pełnomocnictwa – 17 zł.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem i pouczeniem o prawie, terminie i sposobie wniesienia apelacji doręczyć powodom.