

Sygn. akt I C 539/19

Dnia 29 listopada 2019 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Maria Tokarz

Protokolant: Daria Burny

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2019 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W. (1) i J. R.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej pod (...) w K.

o stwierdzenie nieważności uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej pod (...) w K., ewentualnie uchylenie tych uchwał

I. Umarza postępowanie w części dotyczącej żądań powódki M. W. (1) o stwierdzenie nieważności ewentualnie uchylenie uchwał nr 2 i nr 5 Wspólnoty Mieszkaniowej pod (...) w K..

II. Oddala powództwo w części dotyczącej żądania powoda J. R. o uchylenie uchwał nr 2 i nr 5 Wspólnoty Mieszkaniowej pod (...) w K..

III. Umarza postępowanie w części dotyczącej żądań powoda J. R. o stwierdzenie nieważności uchwał nr 2 i nr 5 Wspólnoty Mieszkaniowej pod (...) w K..

IV. Zasądza solidarnie od powodów M. W. (1) i J. R. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej pod (...) w K. 1500 złotych z tytułu zwrotu kosztów sądowych.

SSO Maria Tokarz

I C 539/19

UZASADNIENIE

pkt II i IV wyroku z dnia 29.11.2019 roku

W ostatecznie sprecyzowanym żądaniu powód J. R. domagał się uchylenia w całości uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej Pod (...) w K. nr (...) i (...) z dnia 23.03.2019 roku oraz zasądzenia od pozwanej Wspólnoty kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Motywuując pozew podniósł, że pismem z dnia 25 marca 2019 roku poinformowano go, że na zebraniu Wspólnoty oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęto min. uchwałę (...) „w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania z działalności zarządu/zarządcy, w tym sprawozdania finansowego" oraz uchwałę nr (...) „w sprawie rozliczenia niedoboru finansowego”. Zdaniem powoda sprawozdanie finansowe zawiera rażące błędy i nieścisłości, co powoduje brak możliwości ich rzeczowej weryfikacji. Uchwała (...) w szczególności wskazuje na powstanie „niedoboru" w wysokości -15.426,60 zł, a jednocześnie wynika z niej, że Wspólnota posiada środki na rachunkach bankowych w wysokości +18.192,53 zł, a także przychody z służebności, które nie zostały w żaden sposób rozliczone. Te informacje są wzajemnie sprzeczne i naruszają zasady rzetelnej rachunkowości wynikające z art. 4 ust 2 ustawy o rachunkowości. Nie wiadomo jak rozliczane są opłaty służebne, a zgodnie z art. 12 ust. 2 uwl pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Ponadto dalsze pozycje sprawozdania wskazują,

że doszło min. do zapłaty faktury (...) sp. z o.o. do (...) na kwotę 12.000 zł, którymi należało obciążyć (...) sp. z o.o. tj. dewelopera który wybudował i sprzedał lokale w budynku Pod (...). Budynek ten przez długi okres nie otrzymywał pozwolenia na użytkowanie (odbioru) w związku z tym, że właściwe organy wystosowały listę zastrzeżeń koniecznych do wydania tej decyzji. Sprawozdanie wskazuje jednak że koszty związane z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie na kwotę łączną 18.346,60 zł zostały poniesione przez Wspólnotę, a nie przez dewelopera. Brak informacji czy i z jakim skutkiem Wspólnota dochodzi roszczenia regresowego tych kosztów od (...) sp. z o.o. Ponoszenie kosztów obciążających dewelopera przez wspólnotę i sankcjonowanie tego zaskarżoną uchwałą jest nie do przyjęcia i wprost sprzeczne z przepisami prawa. W szczególności deweloper nie zawarł ani ze Wspólnotą, ani z poszczególnymi członkami żadnej umowy (np. przejęcia długu), która upoważniałaby zarząd Wspólnoty do ponoszenia kosztów we własnym imieniu na rzecz dewelopera, powodując bezpodstawne wzbogacenie dewelopera lub stanowiąc co najmniej świadczenie nienależne. W ocenie powoda zaskarżona uchwała (...) spełnia przesłanki art. 25 uwl, ponieważ stwierdzenie „niedoboru” środków finansowych (a dalej obciążenie na tej podstawie właścicieli nieruchomości w uchwale nr (...)) w sytuacji, gdy faktycznie środki są (lub powinny być) w dyspozycji Wspólnoty stanowi o niezgodności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa materialnego -art. 4 ust 1 ustawy o rachunkowości. Ponadto brak rozliczenia środków pochodzących z opłat służebnych stanowi o niezgodności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa min. art. 12 ust 2 uwl, a ponadto w tym zakresie uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (pozyskanie środków nie prowadzi do ich prawidłowego rozdysponowania) oraz narusza interesy powoda stanowiąc dla niego nienależne obciążenie. Także pokrycie kosztów obciążających dewelopera i usankcjonowanie tego treścią uchwały stanowi o jej niezgodności z przepisami prawa tj. art. 410 ust 2 k.c. Zarząd Wspólnoty podjął już czynności zmierzające do wyegzekwowania środków od członków Wspólnoty na podstawie uchwały (...). Uchwała (...) stanowi uchwałę wykonawczą w stosunku do uchwały 2/2019 i konsekwencji także powinna podlegać zaskarżeniu z tych samych przyczyn co uchwała (...). Uchwała (...) stanowi oczywiste następstwo uchwały (...) a tym samym powieliła te same błędy i dotyczą jej te same zarzuty.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w odpowiedzi na pozew (k.46-49) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania według faktury.

Strona pozwana podniosła, że zgodnie z art. 25 ust. 1a uwl powód mógł zaskarżyć uchwały w terminie 6 tygodni od dnia ich podjęcia na zebraniu ogółu właścicieli lokali w dniu 23.03.2019r. Termin zaskarżenia uchwał należy liczyć nie od dnia powiadomienia powoda o treści uchwały, ale od dnia jej powzięcia na zebraniu w dniu 23.03.2019r. Wspólnota nie dała też żadnych podstaw do wytoczenia powództwa, a powód nie czekając na odpowiedź z jej strony zdecydował się na zainicjowanie zaskarżenia uchwał, chociaż został prawidłowo powiadomiony o zebraniu właścicieli. Nie wziął jednak w nim udziału, a jako przyczynę zaskarżenia przedmiotowych uchwał podnosi brak zrozumienia poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego za 2018r. Przed zwołaniem zebrania właścicieli lokali do członków Wspólnoty zostały przesłane zawiadomienia wraz z porządkiem obrad oraz sprawozdaniem finansowym za 2018r., a więc treść tego dokumentu była znana powodowi również przed zwołaniem zebrania. Skoro miał wątpliwości bądź potrzebował wyjaśnień nic nie stało na przeszkodzie, aby kwestie tą rozwiązać nawet przed podjęciem uchwał. Zdaniem strony pozwanej zaskarżone uchwały w żaden sposób nie naruszają zasad określonych w art. 25 uwl. W rozliczaniu kosztów Wspólnoty za 2018r. niedobór stanowi nadwyżkę kosztów (51.886,31 zł) nad przychodami (36.459,71 zł). Natomiast różnica pozostającą na koncie Wspólnoty w kwocie 18.192,53 zł, została zawarta w odrębnej pozycji sprawozdania odnoszącej się do środków uzyskanych z ustanowienia służebności przesyłu w 2012r. na rzecz dostawcy energii elektrycznej i stanowi ona różnicę pomiędzy otrzymaną kwotą wynagrodzenia 35.533 zł pomniejszoną o późniejsze rozporządzenia w łącznej kwocie wynoszącej 15.162,47 zł. Dlatego też kwota ta została ujęta w osobnym zestawieniu, które nie powinno się łączyć z bilansem rocznym wskazanym w pkt III sprawozdania finansowego za 2018r., gdyż pierwotnym założeniem było dysponowanie tymi środkami przez właścicieli lokali w oderwaniu od bieżących kosztów zmiennych w każdym roku rozrachunkowym. Dlatego też w każdym sprawozdaniu rocznym od co najmniej 2015r. pozycje te są ujmowane w sposób tożsamy i nigdy takiego sposobu przedstawienia rozliczeń powód nie kwestionował. Zarząd konsekwentnie ujmuje tą pozycję w sprawozdaniu rocznym z tego względu, że są to środki, które są ulokowane na rachunku bankowym należącym do Wspólnoty. Strona pozwana dodała też, że w pierwszym kwartale 2014r. właściciele lokali upoważnili Zarządcę nieruchomości

do przekazania kwot po 2.000 zł z funduszu zgromadzonego na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr (...) zgodnie z umową dotyczącą ustanowienia służebności przesyłu na rzecz spółki (...). Ponadto na Zebraniu Wspólnoty w dniu 30.03.2017r., któremu przewodniczył powód J. R. zostało ustalone, że Wspólnota pokryje koszty związane z dostosowaniem budynku do jego odbioru technicznego. Decyzja ta była podyktowana także niemożliwością zawarcia jakiegokolwiek porozumienia oraz wyegzekwowania od dewelopera spółki (...) sp. z o.o. wykonania niezbędnych prac prowadzących do odbioru budynku. Kwestia ta miała istotne znaczenie dla większości właścicieli, którzy chcieli doprowadzić do jak najszybszego uzyskania odbioru technicznego budynku. Ponadto ustalono, że po zakończeniu formalności związanych z odbiorem technicznym budynku będzie możliwe obciążenie tymi kosztami dewelopera. Jednocześnie zwrócono uwagę, że każdy właściciel lokalu, jako współwłaściciel części wspólnych budynków może wystąpić indywidualnie do dewelopera z roszczeniem związanym z wystąpieniem wad nieruchomości wspólnej – zwłaszcza w sytuacji, że to poszczególni właściciele lokali są w pierwszej kolejności uprawnieni do dochodzenia tego typu roszczeń od dewelopera. Wspólnota musiała by w tym przedmiocie podjąć dodatkowe uchwały, w których właściciele lokali upoważnili by ją do dochodzenia w ich imieniu roszczeń dot. wad części wspólnych budynku oraz zawrzeć z poszczególnymi właścicielami umowy cesji wierzytelności tych uprawnień. Wspólnota na chwilę obecną nie podjęła uchwał w przedmiocie dochodzenia przez nią roszczeń z tytułu wystąpienia wad budynku oraz innych dotyczących pozostałych roszczeń przeciwko deweloperowi. To nie powoduje jednak niemożliwości dochodzenia tych roszczeń bezpośrednio przez powoda. W takiej sytuacji zaskarżona uchwała w żaden sposób nie naruszała interesów powoda, który bez udziału Wspólnoty może dochodzić swoich roszczeń względem dewelopera. Podjęcie przez Wspólnotę zaskarżonych uchwał nie powoduje wygaśnięcia też tego roszczenia. Takie rozwiązanie nie jest sprzeczne z przepisami prawa, a już na pewno nie z treścią art. 410 ust. 2 k.c. Zatem nie było możliwości pokrycia powstałego za rok 2018r. niedoboru finansowego z innych środków. Wspólnota nie mogła dysponować kwotą 18.192,53 zł, gdyż stanowią one majątek poszczególnych właścicieli lokali. W związku z tym konieczne było podjęcie uchwały nr (...) zgodnie, z którą powstały niedobór finansowy, obejmujący również koszty konieczne do uzyskania odbioru budynku ma zostać rozdzielony na poszczególnych właścicieli lokali w stosunku do ich udziału. W przypadku powoda jest to kwota wynosząca 1.258,65 zł. Zaskarżone uchwały nie są również niezgodne z art. 12 ust. 2 uwl, gdyż wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu nie wchodziło do majątku Wspólnoty, a przekazane zostało na rzecz wszystkich ówczesnych współwłaścicieli lokali. Ponadto wynagrodzenie za ustanowienie służebności nie ma charakteru pożytku z nieruchomości należnego Wspólnocie, a odszkodowawczy stanowiący formę rekompensaty za obciążanie nieruchomości prawem rzeczowym na rzecz innego podmiotu. Ponadto brak uzyskania pozwolenia na użytkowanie wynikał z wad budynku, które obciążają dewelopera. W tym zakresie jednak członkowie Wspólnoty zgodnie zdecydowali, że istnieje potrzeba sfinansowania kosztów prac adaptacyjnych ze środków Wspólnoty. Nie ma bowiem żadnych możliwości wyegzekwować tych wierzytelności od dewelopera, a brak wykonania stosownych prac spowodowałby, że nie zostałaby wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku, co byłoby rozwiązaniem niekorzystnym dla interesów wszystkich właścicieli lokali.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Deweloper: spółka (...) sp. z o.o. wybudowała budynek wielolokalowy przy ul. (...) w K.. Powodowie M. W. (2) i J. R. zakupili lokal mieszkalny nr (...) położony w tym budynku w 2014 roku od K. i U. M.. W związku z nabyciem prawa współwłasności tego lokalu mieszkaniowego powodowie stali się członkami Wspólnoty Mieszkaniowej Pod (...) w K., działającej od 2010 roku.

(dowód: uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 1.02.2010 roku k. 52, zeznania świadka S. C. (1) k. 131-132 00:33:22, częściowo zeznania powoda J. R. k. 132 01:05:08)

Spółka (...) sp. z o.o. oraz właściciele lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) w K. -członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej Pod (...) w K., tj. J. i Z. U., M. i A. S., R. i D. K., K. i T. M., D. i A. D., B. G. i J. K. (1) umową z dnia 22.11.2012 roku zawartą w formie notarialnej przed Notariuszem W. C. w N. Rep (...) ustanowili na rzecz (...) SA w K. na nieruchomości poł. w K. utworzonej z dz. ewid (...) i (...) zabudowanych budynkiem mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) obj. kw (...) nieograniczoną czasem służebność przesyłu, polegającą na prawie budowy stacji transformatorowej, elektroenergetycznych linii kablowych, złącza kablowego przebiegających w sposób zaznaczony

linią przerywaną koloru czerwonego na mapie ewidencyjnej (...) Ośrodka (...) w Z. z dnia 16.04.2012 roku za nr (...) za jednorazowym wynagrodzeniem dla spółki (...) sp. z o.o. w kwocie 20.473,35 zł brutto oraz za jednorazowym wynagrodzeniem dla pozostałych wyżej wymienionych osób fizycznych w łącznej wysokości 33.355 zł brutto.

J. i Z. U., M. i A. S., R. i D. K., K. i T. M., D. i A. D., B. G. i J. K. (1) reprezentowani przez S. C. (1) oświadczyli, że kwota 33.355 zł brutto winna być przelana na konto pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej i uznali, że po przelaniu tej kwoty (...) wypłaciła należne im kwoty.

Spółka (...) S.A. na podstawie aktu notarialnego z dnia 22.11.2012r. Rep. A nr (...) przekazała w dniu 04.12.2012r. na konto Wspólnoty wynagrodzenie w kwocie 33.355,00 zł.

(dowód: kserokopia wypisu aktu notarialnego z dnia 22.11.2012 k. 63- 85, zeznania świadka S. C. (1) k. 131-132 00:33:22)

Deweloper (...) sp. z o.o. popadła w tarapaty finansowe. Miała trudności z dokończeniem inwestycji. Od 2011 roku nie wywiązywała się ze swoich zobowiązań wobec Wspólnoty, które dotyczyły prac wykończeniowych, usunięcia usterek gwarancyjnych, przyłączenia do stałego zasilania budynku w energię elektryczną, uzyskaniu odbioru budynku i pozwolenia na użytkowanie. Miała zaległości w opłatach eksploatacyjnych w pozwanej Wspólnocie za lokale będące jej własnością. Zalegała również w płatnościach dla dostawców energii elektrycznej.

Dlatego po podpisaniu umowy ustanowienia służebności przesyłu z kwoty wynagrodzenia w wysokości 33.355 zł, uzyskanego od (...) S.A. wyodrębniono przypadający na członka Wspólnoty tj. (...) sp. z o.o. udział wynagrodzenia w kwocie 3.162,47 zł i na mocy porozumienia Wspólnoty oraz właścicieli lokali ze spółką (...) sp. z o.o. w grudniu 2012 roku doszło do przekazania na rzecz dostawcy energii tej kwoty tj. 3.162,47 zł tytułem uregulowania zaległych faktur wystawionych na spółkę (...) sp. z o.o. Do dyspozycji pozostałych właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie tj. J. i Z. U., M. i A. S., R. i D. K., K. i T. M., D. i A. D., B. G. i J. K. (1) pozostało 30.192,53 zł. Uznali oni jednak zgodnie, że kwota ta nadal będzie zgromadzona na koncie bankowym pozwanej Wspólnoty, ale nie zostanie przekazania pozwanej Wspólnocie na własność. Tylko w razie nadzwyczajnych wypadków i wydatków tylko po uzgodnieniu z danym członkiem Wspólnoty, była możliwość wykorzystania tych środków przez zarządcę Wspólnoty.

W dniu 8.03. 2014r. prezes spółki (...) sp. z o.o. zobowiązał się do zapłaty za wykonanie przyłącza kablowego dla energii elektrycznej oraz wykonania schematów instalacji wewnętrznej liczników w budynku Wspólnoty oraz do załatwienia wszelkich spraw formalnych z dostawcą energii zmierzających do podłączenia przyłącza kablowego oraz zmiany podliczników dla odrębnych lokali na liczniki dwu taryfowe docelowe wraz z doprowadzaniem do podpisania indywidualnych umów z właścicielami lokali w terminie do 30.04.2014 roku. W celu wykonania przyłącza konieczne było jednak dopłacenie na rzecz (...) SA kwoty 12.000 zł.

Wiosną 2014 roku gdy powodowie nie byli jeszcze właścicielami lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. członkowie Wspólnoty za wyłączeniem dewelopera z uwagi na pilną konieczność wznowienia dostaw energii elektrycznej do budynku zdecydowali się na wpłacenie po 2000 zł na poczet opłaty przyłączeniowej dla (...). Za ich indywidualną i pisemną zgodą (m.in. J. K. (2), B. G., K. i T. M., D. i R. K., A. i M. S.) dokonano opłaty za wykonanie przyłącza energii elektrycznej do budynku Wspólnoty w łącznej kwocie 12.000 zł z kwoty wynagrodzenia uzyskanego od (...) S.A. na mocy umowy z dnia 22.11.2012 roku.

Sumarycznie kwota 33.355 zł wynagrodzenia uzyskanego (...) S.A. z tytułu umowy z dnia 22.11.2012 roku za ustanowienie służebności przesyłu została pomniejszona o 3.162,47 zł i 12.000 zł, co daje obecnie kwotę 18.192,53 zł.

(dowód: oświadczenie z dnia 12.12.2012 roku k. 86, potwierdzenia przelewów k. 87 historia operacji na rachunku bankowym Wspólnoty k. 88 i k.97, protokół zebrania Wspólnoty z dnia 08.03.2014r.; k. 89-90, porozumienie z dnia 08.03.2014r. k. 91, upoważnienia z 10.03.2014r. k. 92-96, zeznania świadka S. C. (1) k. 131-132 00:33:22)

K. i T. M. byli współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) w pozwanej Wspólnocie nie przekazali przysługującej im części wynagrodzenia z umowy z dnia 22.11.2012 roku w żadnej formie na rzecz powodów, chociaż przy umowie sprzedaży prawa do lokalu mieszkalnego byli informowani o nierozliczonych kosztach ze Wspólnotą. Obecnie nie wyrażają zgody na takie przekazanie komukolwiek. K. i T. M. do tej pory nie wykazywali żądania przelewu przysługującej im części wynagrodzenia za ustanowienie służebności z umowy z dnia 22.11.2012 roku.

(dowód: zeznania świadka S. C. (1) k. 131-132 00:33:22)

Na Zebraniu Wspólnoty w dniu 30.03.2017r., któremu przewodniczył powód J. R. omawiano sprawę odbioru budynku, której nie udało się zakończyć deweloperowi. Zostało ustalone, że Wspólnota pokryje koszty związane z dostosowaniem budynku do jego odbioru technicznego, a po zakończeniu formalności odbiorowych zostanie sporządzone zestawienie wszelkich kosztów dotyczących odbioru budynku, którymi zostanie obciążony deweloper.

Problem odbioru budynku był też przedmiotem zebrania w dniu 17.03.2018 roku. Wskazywano na priorytetowe wykonanie łazienki dla niepełnosprawnych w budynku oraz wypełnienie innych zaleceń Inspektora Nadzoru Budowlanego.

W związku z odbiorem budynku przez Państwowy Inspektorat Nadzoru B. Wspólnota Mieszkaniowa Pod (...) poniosła koszty sumaryczne w wysokości 18.346,60 zł, na które złożyły się: koszty wykonania łazienki w wysokości 2920 zł, adaptacji łazienki dla niepełnosprawnych, prace hydrauliczne 4.320 zł, montaż instalacji elektrycznej 2.750 zł, drzwi z samozamykaczem i transportem 1351,77 zł, koszty i materiały pozostałe 7.004,83 zł.

Pozwana Wspólnota ani poszczególni jej członkowie nie występowali wobec dewelopera o zwrot powyższych kosztów poniesionych w związku z odbiorem budynku przez (...). Członkowie Wspólnoty nie sporządzili umów cesji na mocy, których przekazałoby pozwanej Wspólnocie roszczenia dot. wad części wspólnych budynku. Członkowie Wspólnoty uznali, że deweloper jest niewypłacalny i nigdy nie odzyskają od niego pieniędzy poniesionych w związku z odbiorem budynku. Mieszkanie własne dewelopera w pozwanej Wspólnocie zostało zlicytowane w jednym z postępowań egzekucyjnych. Według wiedzy zarządcy pozwanej Wspólnoty postępowania egzekucyjne wobec dewelopera były umarzone z uwagi na jego niewypłacalność.

(dowód: protokół zebrania Wspólnoty z dnia 30.03.2017r. k. 98, protokół zebrania Wspólnoty z dnia 17.03.2018r. k. 99, pismo administratora do powoda z dnia 04.04.2019r. k. 100, zeznania świadka S. C. (1) k. 131-132 00:33:22)

Pismem z dnia 25.03.2019 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa poinformowała powodów o tym, że w zebraniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej pod (...) w K., które odbyło się w dniu 23.03.2019 roku brało udział 68,66% właścicieli i podjęto na nim m.in. uchwały (...) (na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania podpisów, za uchwałą głosowało 68,66%) i nr (...) (na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania podpisów, za uchwałą głosowało 68,66%).

Uchwała (...) dotyczyła „przyjęcia rocznego sprawozdania z działalności zarządu/zarządcy w tym sprawozdania finansowego za 2018 rok”. Przyjęto nią roczne sprawozdanie z działalności zarządu/zarządcy sprawującego zarząd nieruchomością wspólną w 2018 roku- w tym sprawozdanie finansowo -księgowe, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Według rocznego sprawozdania finansowego Wspólnoty na dzień 31.12.2018 roku niedobór finansowy za 2018 rok wyniósł - 15.426,60 zł. Niedobór ten wynikał z odjęcia przychodów z części wspólnej w kwocie 36.459,71 zł oraz kosztów części wspólnej wynoszących 51.886,31 zł. W osobnej pozycji wskazano wynagrodzenie za służebność przesyłu energii elektrycznej dla współwłaścicieli w wysokości 30.192,53 zł oraz 12.000 zł za zapłatę faktury (...) sp. z o.o. do T., które po odjęciu dały różnicę pozostającą na koncie Wspólnoty wynoszącą 18.192,53 zł.

Uchwała nr (...) dotyczyła „rozliczenia niedoboru finansowego za 2018 rok”. Według treści tej uchwały Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła uregulować niedobór finansowy za 2018 rok w kwocie 15.426,60 zł rozliczając go wg udziałów właścicieli. Wykonanie uchwały zlecono zarządcy Wspólnoty.

Członkowie Wspólnoty wiedzą o przysługujących im wynagrodzeniach z umowy z 22.11.2012 roku. Zdecydowali jednak, że wynagrodzenie otrzymane od (...) SA w K. w 2012 roku ma pozostać dalej na koncie pozwanej Wspólnoty. Niedobór finansowy Wspólnoty pokryją natomiast jednorazowymi wpłatami, obliczonymi proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej.

(dowód: pismo z dnia 25.03.2019 roku k. 13-15, rozliczenie kosztów zmiennych za rok 2018 k. 17, rozliczenie funduszu remontowego za 2018 rok k. 18, zeznania świadka S. C. (1) k. 131-132 00:33:22)

Po otrzymaniu powyższego zawiadomienia z dnia 25.03.2019 roku powodowie reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika pismem z dnia 23.04.2019 roku wezwali pozwaną Wspólnotę do: wyjaśnienia przyczyn uznania w rozliczeniu kosztów zmiennych za rok 2018, że powstał „niedobór finansowy za rok 2018” w kwocie -15.426,60 zł, podczas gdy roczne sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej wskazuje, że „różnica pozostająca na koncie wspólnoty” to +18.192,53 zł; wyjaśnienia jak zostało lub jak zostanie rozliczone „wynagrodzenie za służebność przesyłu energii elektrycznej dla współwłaścicieli” w kwocie 30.192,53 zł oraz jaki wpływ na wynik finansowy za 2018 rok przyjęto w związku z zapłatą ww. wynagrodzenia; wyjaśnienia czego dotyczyła zapłata faktury (...) sp. z o.o. do (...) na kwotę 12.000 zł, w szczególności przez podanie źródła i terminu powstania tej wierzytelności, wskazania podstawy prawnej do zapłaty roszczenia przez Wspólnotę oraz wskazania czy i jakie działania podjęła Wspólnota celem uniknięcia konieczności zapłaty tej wierzytelności, w tym wskazania jakie podniesiono w sprawie zarzuty oraz czy wśród tych zarzutów był zarzut przedawnienia (o ile takie przesłanki zaistniały); wyjaśnienia dlaczego koszty związane z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie jak wykonanie łazienki, adaptacja łazienki dla niepełnosprawnych, montaż instalacji elektrycznej, drzwi z samozamykaczem, i inne na kwotę łączną 18.346,60 zł zostały poniesione przez Wspólnotę, a nie przez dewelopera (...) sp. z o.o., a ponadto wskazania czy i z jakim skutkiem Wspólnota dochodzi refinansowania (roszczenia regresowego) tych kosztów od (...) sp. z o.o.; przedstawienia zestawienia całości kosztów poniesionych przez Wspólnotę Mieszkaniową Pod (...) związanych z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku Pod (...).

(dowód: wezwanie z dnia 23.04.2019 roku k. 20-21)

W odpowiedzi na wezwanie powodów z dnia 23.04.2019r. Wspólnota pismem z dnia 09.05.2019r. poinformowała ich o tym, że zajmie stanowisko do końca maja 2019r. ze względu na potrzebę odbycia spotkania Zarządu z administratorem budynku i konsultacji z prawnikiem.

Ostatecznie pełnomocnik Wspólnoty przesłał powodom szczegółową odpowiedź pismem z dnia 30.05.2019r., doręczoną powodom w dniu 04.06.2019r., w którym wskazano, że niedobór w wysokości -15.426.60 zł nie może być skompensowany pozostającą na koncie Wspólnoty kwotą 18.192,53 zł, która stanowi pozostałe wynagrodzenie z ustanowienia służebności przesyłu w 2012 roku na rzecz dostawcy energii elektrycznej, które wyniosło 35.533 zł, które pomniejszono o 3162,47 zł tytułem należności przypadających spółce (...) sp. z o.o. i kwotę 12.000 zł za wykonanie przyłącza do budynku Wspólnoty. Strona pozwana podkreśliła w tym piśmie, że kwota 18.192,53 zł nie powinna być łączona z bilansem rocznym za 2018 rok, gdyż pierwotnym założeniem było dysponowanie tymi środkami przez właścicieli lokali w oderwaniu od bieżących kosztów zmiennych w każdym roku rozrachunkowym.

(dowód: wezwanie pełnomocnika powodów z dnia 23.04.2019r. wraz z asygnatą administratora budynku Wspólnoty k. 53-56; pismo Wspólnoty z dnia 09.05.2019r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 57-58; pismo pełnomocnika Wspólnoty z dnia 30.05.2019r. wraz z potwierdzeniem nadania oraz doręczenia k.59-62, zeznania świadka S. C. (1) k. 131-132 00:33:22)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa gromadzi środki na pokrycie bieżącej działalności z wpłat członków Wspólnoty na funduszu eksploatacyjnym i funduszu remontowym.

Na funduszu remontowym za 2018 rok razem przychody wyniosły 18.492,40 zł, a koszty 12.643,55 zł. Stan środków z funduszu remontowego na rachunku bankowym Wspólnoty na dzień 31.12.2018 roku wynosił 5.216,45 zł.

W ramach konta bankowego Wspólnoty cały czas osobno zaksięgowana pozostaje kwota 18.192,53 zł jako różnica wynagrodzenia za służebność przesyłu energii elektrycznej dla współwłaścicieli w wysokości 30.192,53 zł oraz 12.000 zł za zapłatę faktury (...) sp. z o.o. do T.. W taki sposób kwota ta księgowana była od 2015 roku na wyraźne polecenie członków Wspólnoty.

(dowód: rozliczenie kosztów zmiennych za rok 2018 k. 17, rozliczenie funduszu remontowego za 2018 rok k. 18, zestawienie należności i zobowiązań oraz stan środków pieniężnych na 31.12.2018 k. 19, roczne sprawozdania finansowe za lata 2015-2017 k. 71-76, zeznania świadka S. C. (1) k. 131-132 00:33:22)

Powód J. R. uważa, że 18.192,53 zł wynagrodzenia uzyskanego od (...) S.A. na mocy umowy z dnia 22.11.2012 roku, stanowi pożytek Wspólnoty, podlegający podziałowi. Skoro członkowie Wspólnoty nie domagali się podziału tego wynagrodzenia między nich to znaczy, że przekazali je na konto Wspólnoty. Potwierdzeniem, że środki te są własnością Wspólnoty a nie jej członków według powoda są zeznania złożone w dniu 1.07.2019 roku przez S. C. (1) do sygn. I C 192/18.

Pozwana Wspólnota cały czas stoi na stanowisku, że wynagrodzenie uzyskane od (...) S.A. na mocy umowy z dnia 22.11.2012 roku przypadło na rzecz poszczególnych właścicieli lokali- współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, a nie na rzecz samej Wspólnoty. Ponadto powodowie nie byli stronami tej umowy z 2012 roku. Strona pozwana podkreśla też, że kwestia tego wynagrodzenia nie była odmiennie relacjonowana przez S. C. (1) w ramach postępowania I C 192/18 przed SR w Zakopanem.

(dowód: pismo z dnia 3.08.2019 roku z dowodem nadania k. 121-122, pismo z dnia 2.10.2019 roku k. 123, pismo z dnia 15.10.2019 roku k. 124-125, protokół rozprawy z dnia 1.07.2019 roku ds. I C 192/18 k. 126-128, zeznania świadka S. C. (1) k. 131-132 00:33:22, częściowo zeznania powoda J. R. k. 132 01:05:08)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dołączonych do akt dokumentów i zeznań świadka S. C. (1)- zarządcy pozwanej, które uznał za wiarygodne i rzeczowe. Zeznania świadka znalazły pełne odzwierciedlenie w zalegających w aktach dokumentach. Wbrew argumentom powoda, który starał się włożyć w usta świadka, iż podczas przesłuchania do sprawy I C 192/18 przed SR w Zakopanem podawał, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu według ustaleń członków Wspólnoty miało przejść na konto Wspólnoty. Powyższe słowa świadka zostały wyrwane z większego fragmentu jego wypowiedzi i wcale nie potwierdzają tego, że właścicielem środków z wynagrodzenia jest pozwana Wspólnota. Powód swoimi sugestiami nadinterpretował wypowiedzi świadka.

Zeznania powoda Sąd uznał za wiarygodne tylko częściowo, w takim zakresie w jak korelują z dowodami z dokumentów i zeznaniami świadka S. C., z których jednoznacznie wynika sposób sporządzania sprawozdania i wyszczególnienia w nim osobno konkretnych pozycji rachunkowych. Powód w sposób samoistny i subiektywny interpretował ujawnione według niego nieścisłości w sprawozdaniu finansowym Wspólnoty za 2018 rok, które ta bardzo skrupulatnie wyjaśniła i wyjaśniała od wielu lat na corocznych zebraniach. Zeznania powoda stanowią w przeważającej części jego subiektywną ocenę faktów, wynikającą z zajętej przez niego postawy procesowej.

Sąd pominął dowód z zawnioskowanych przez powoda dokumentów, które przedłożyć miałyby strona pozwana tj. historii rachunku, na którym ulokowano wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu oraz obydwu rachunków wspólnoty na dzień 31.12.2018 roku mających dowodzić jakie sumy zdeponowano na tych rachunkach w kontekście sum wynikających ze sprawozdania finansowego jako fakt udowodniony i zmierzający do przewłoki postępowania (art. 235² § 1 pkt 2 i 5 k.p.c.). Sposób rozliczenia kwoty wynagrodzenia bardzo szczegółowo strona pozwana udowodniła stosownymi dokumentami, wyliczeniami i historią rachunku bankowego.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo o uchylenie uchwał (...) i (...) z dnia 23.03.2019 roku podlega oddaleniu.

Powód ostatecznie zmodyfikował żądanie pozwu w ten sposób, że domagał się uchylenia uchwał (...) i (...). Podstawę powództwa stanowi zatem przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.2019.737 t.j. z dnia 2019.04.19 – dalej jako uwl). Zgodnie z jego brzmieniem „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”. Z kolei art. 25 ust. 1a tejże ustawy stanowi, że „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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów”.

Powód twierdził, że zachował 6-tygodniowy termin do zaskarżenia uchwał, a tą okoliczność kwestionowała pozwana Wspólnota. Powód udowodnił, że z zaskarżonymi uchwałami (...) i nr (...) zapoznał się w dniu 25.03.2019 r., gdy otrzymał od pozwanej Wspólnoty pismo z dnia 25.03.2019 roku, z którego wynikało, że zaskarżone uchwały zostały podjęte na zabranie w dniu 23.03.2019 roku i w drodze indywidualnego zbierania głosów. Skoro uchwały podjęto w trybie mieszanym 6-tygodniowy termin do ich zaskarżenia do sądu biegnie zgodnie z art. 25 ust 1 a od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, czyli od dnia 25.03.2019 roku i kończy się z dniem 6.05.2019 roku. Na marginesie należy jedynie dodać, że pozew został wyekspediowany przy pomocy operatora pocztowego w dniu 4.05.2019 roku, zatem z zachowaniem 6-tygodniowego terminu liczonego od dnia zebrania Wspólnoty, które odbywało się 23.03.2019 roku. Pozew został zatem nadany z zachowaniem terminu 6 tygodni do zaskarżenia uchwał, wbrew zarzutom strony pozwanej.

Uzasadniając powództwo o uchylenia uchwały (...) i (...) powód powołał się na ich sprzeczności z obowiązującymi przepisami tj. art. 4 ust 1 ustawy o rachunkowości, art. 12 ust 2 uwl i art. 410 k.c., naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz jego interesu przez obciążenie go nienależnymi świadczeniami.

Podjęte uchwały (...) i nr (...) w ocenie Sądu nie stoją w sprzeczności z powołanymi wyżej przepisami prawa, nie naruszają też zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Niezgodność uchwały z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja uchwały z przepisami ustawy o własności lokali. Niemniej jednak ową niezgodność należy badać także z przepisami kodeksu cywilnego i przepisami innych ustaw w zakresie, w jakim mają zastosowanie do odrębnej własności lokali.

W ocenie Sądu z uwagi na wnikliwe wyjaśnienia strony pozwanej wbrew zarzutom powoda sporządzane sprawozdanie z działalności zarządu /zarządcy w tym sprawozdanie finansowe za 2018 rok, zatwierdzone uchwałą Wspólnoty z nr (...) z dnia 23.03.2019 roku zostały opracowane zgodnie z art. 4 ust 1 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U.2019.351 t.j. z dnia 2019.02.22). Zgodnie z tym przepisem jednostki obowiązane są stosować przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, rzetelnie i jasno przedstawiając sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy. Pozwana Wspólnota w sposób rzetelny przedstawiała swoją sytuację finansową na koniec 2018 roku, wskazując osobno przychody za 2018 na 36.459,71 zł i koszty za 2018 na 51.886,31 zł, które odjęła wskazując niedobór w wysokości - 15.426,60 zł. Wszystkie pozycje kosztów i przychodów zostały odrębnie przedstawione, zliczone i odjęte, co potwierdzają matematyczne operacje. Zarząd lub zarządca wspólnoty mieszkaniowej jest bowiem obowiązany prowadzić dla nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej (art. 29 ust. 1 u.w.l.). Obejmuje to także rozliczenie pożytków i innych przychodów z nieruchomości, które powinny być ponadto rozliczone na każdego właściciela lokalu, stosownie do jego udziałów w nieruchomości wspólnej, przy czym okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy (art. 29 ust. 1a u.w.l.). Właściciel lokalu ma też prawo żądać przedstawienia na piśmie rozliczeń w tym przedmiocie (por. art. 29 ust. 3 u.w.l.). Strona pozwana dotrzymała wszystkich wynikających z ustawy o własności lokali i ustawy o rachunkowości zasad rzetelnego rozliczenia rocznego.

Strona pozwana zasadnie podkreślała niedobór, który chce zlikwidować przez wdrożenie uchwały nr (...), pokrywając go jednorazowymi wpłatami członków, wyliczonymi proporcjonalnie do udziałów. Nie mogła go skompensować

wyszczególnioną osobno pozycją pozostałego wynagrodzenia za służebność przesyłu energii elektrycznej dla współwłaścicieli w wysokości 18.192,53 zł, ponieważ mimo, iż środki te są zdeponowane zgodnie z wolą członków Wspólnoty na jej koncie bankowym, to nie należą one do Wspólnoty, a proporcjonalnie do udziałów przypadają każdemu członkowi Wspólnoty i to za wyjątkiem powodów, którzy nie byli stroną umowy ustanowienia służebności przesyłu z 2012 roku. Strona pozwana prowadząc przejrzystą księgowość, kwotę tą musi zatem wyszczególnić w osobnej pozycji. Co więcej bez zgody osób ustanawiających w 2012 roku służebność przesyłu nie może tą kwotą w żaden swobodny sposób dysponować, jak chciałby powód. Należy podkreślić, że kwota ta nie została w żaden prawny sposób przekazana przez osoby podpisujące umowę służebności przesyłu w 2012 roku na rzecz Wspólnoty. Brak wyraźnego oświadczenia członków Wspólnoty (za wyjątkiem powodów) co do tej sumy nie może być utożsamiany –zgodnie z twierdzeniami powoda z przekazaniem tych środków do dysponowania swobodnie przez Wspólnotę.

Kwota 18.192,53 zł nie jest też -jak chce powód- pożytkiem Wspólnoty. Zgodnie z art. 12 ust 2 uwl pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Pożytki z nieruchomości wspólnej należy rozumieć zgodnie z definicjami legalnymi z art. 53 § 1 i 2 k.c. W konsekwencji pożytkami naturalnymi nieruchomości wspólnej będą jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny z niej dochód, jej pożytkami cywilnymi zaś – dochody, które nieruchomość ta przynosi na podstawie stosunku prawnego. Tylko wynikająca z pożytków nadwyżka podlega podziałowi stosownie do reguł z cyt przepisu. Właściciele lokali mogą wówczas postanowić w uchwale o sposobie postąpienia z nadwyżkowymi zaliczkami, w szczególności przeznaczyć je na koszty zarządu w kolejnych okresach (wyrok SN z 26.01.2011 r., II CSK 358/10, Biul. SN 2011/4), albo uchwalić ich zwrot na rzecz właścicieli (R. Strzelczyk [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2015, art. 12, pkt IV, teza 14).

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu nie jest jednak pożytkiem cywilnym z nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 53 § 2 k.c. W przypadku budynków wielomieszkaniowych pożytki cywilne mogą być odnoszone co do gruntu, budynku lub jego części, które przynoszą na podstawie stosunku prawnego przychód, np. czynsz dzierżawny za udostępnienie budynku lub gruntu pod reklamy, parkingi, anteny przekaźnikowe, drobne usługi. Zgodnie z art. 53 § 2 k.c. pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, które przynosi na podstawie stosunku prawnego, a więc umowy najmu, dzierżawy, użytkowania wieczystego, użytkowania i tożsamo kwalifikowanego bezumownego korzystania z rzeczy. Dochody te mogą być wyrażane w pieniądzu, czy w postaci rzeczy zamiennych lub innego rodzaju świadczeń-por wyrok SN z dnia 14 grudnia 2017 r. V CSK 121/17. Jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu nie jest zatem dochodem w rozumieniu art. 53 § 2 k.c. Określając wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności bierze się pod uwagę wszystkie czynniki, które są miarodajną podstawą do określenia ekwiwalentu za obniżenie użyteczności oraz wartości nieruchomości obciążanej służebnością (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 sierpnia 2014 r., sygn. II CSK 573/13, OSNC 2015, nr 7 - 8, poz. 90; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2017 r., sygn. II CSK 505/17), a to całkowicie pozbawia takie wynagrodzenie charakteru pożytku cywilnego.

W tym miejscu należy podkreślić, że powód nabywając w 2014 roku lokal mieszkalny nr (...) od K. i T. M. na współwłasność z M. W. (2) nabył wraz z nim udział w nieruchomości wspólnej obciążony już służebnością przesyłu, co miało zapewne niewątpliwy wpływ na samą cenę kupna- sprzedaży, gdyż wartość nieruchomości obciążonej służebnością jest niższa. Trzeba też dodać, że powodowi nie przysługują żadne roszczenie związane z wynagrodzeniem za ustanowienie służebności przesyłu z 2012 roku, ponieważ nie był on stroną tej umowy.

Skoro wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu przypadające członkom Wspólnoty zawierającym umowę ustanowienia służebności w 2012 roku nie jest pożytkiem i jest należne im proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej, nie może być rozporządzane przez Wspólnotę, nawet jeśli znajduje się na jej koncie bankowym. Te środki finansowe osobno zaksięgowane przez Wspólnotę nie stanowią bowiem jej własności. Dobitnie potwierdzają to podejmowane już w 2014 roku czynności zarządcy Wspólnoty, gdy dopiero po uzyskaniu

indywidualnych i pisemnych zgód od członków Wspólnoty przelał kwotę 12.000 zł z tego wynagrodzenia na koszt podłącza energii elektrycznej do budynku.

Samą kwotę pozostałego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu tj. 18.192,53 zł strona pozwana również w dokładny sposób rozliczyła, uwzględniając z pobranego wynagrodzenia w wys. 33.355 zł pokryte wydatki w kwocie 12.000 zł i kwocie 3.162,47 zł. Strona pozwana również w tym zakresie prowadzi przejrzystą i jasną księgowość, zakwestionowaną przez powoda dopiero w 2019 roku, gdy pojawił się niedobór.

Powód powoływał się też na to, że zaskarżone uchwały naruszają jego interes prawny. Zdaniem Sądu ani uchwała (...) ani nr (...) z dnia 23.03.2019 roku nie naruszają interesu powoda.

Uchwała naruszająca interesy właściciela lokalu lub naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną to taka, która z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla skarżącego właściciela niekorzystna bądź ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Ustalenie czy dana uchwała narusza interesy właściciela lokalu musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Aby przyjąć, że uchwała narusza interesy właściciela lokalu w taki sposób, że uzasadnia to uchylenie zaskarżonej uchwały, należy dokonać oceny czy zaistniała znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu skarżącego, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą- tak w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 3 marca 2016 r. I ACa 988/15.

Powód podawał, że w wyniku zaniedbań dewelopera budynek pozwanej Wspólnoty nie otrzymał pozwolenia na użytkowanie i odbioru, dlatego pozwana Wspólnota a nie deweloper poniosła koszty związane z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie w kwocie 18.346,60 zł, które aktualnie są przez Wspólnotę ujęte w pozycji niedoboru, który uchwałą nr (...) Wspólnota chce rozliczyć według udziałów właścicieli, godząc w jego interes i stanowiąc o jego nienależytym obciążeniu tym kosztem.

Mając na uwadze okoliczności faktyczne przedmiotowej sprawy i tło historyczne w jakim członkowie Wspólnoty, na czele z samym powodem jeszcze w 2017 i 2018 roku zdecydowali się na finansowanie kosztów związanych z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie w kwocie 18.346,60 zł, argumentację powoda Sąd uznał za bezzasadną. Należy podkreślić, że na Zebraniu Wspólnoty w dniu 30.03.2017r., któremu przewodniczył powód J. R. omawiano sprawę odbioru budynku, której nie udało się zakończyć deweloperowi. Zostało ustalone, że Wspólnota pokryje koszty związane z dostosowaniem budynku do jego odbioru technicznego, a po zakończeniu formalności odbiorowych zostanie sporządzone zestawienie wszelkich kosztów dotyczących odbioru budynku, którymi zostanie obciążony deweloper. Problem odbioru budynku był też przedmiotem zebrania w dniu 17.03.2018 roku. Powód i inni członkowie Wspólnoty zgodzili się zatem na tymczasowe pokrycie kosztów związanych z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie. Sama uchwała (...) jest natomiast konsekwencją aktualnej sytuacji finansowej dewelopera, który nie posiada żadnych wartościowych składników, z których możliwa byłaby egzekucja poniesionych przez Wspólnotę kosztów. Członkowie pozwanej Wspólnoty mając na uwadze interes ogółu w tym interes samego powoda zdecydowali, że z uwagi na istniejący niedobór finansowy wynikający właśnie z wygenerowanych kosztów dotyczących odbioru budynku pokryją sami proporcjonalnie do udziałów, nie narażając się na: konieczności wydatkowania dodatkowych kosztów związanych z procesem sądowym przeciwko deweloperowi i kosztów zapewne nieskutecznej egzekucji. W sytuacji niewypłacalności dewelopera decyzja członków Wspólnoty wraźona w uchwale nr (...) jawi się jako najbardziej racjonalna i zmierzająca do zachowania płynności finansowej Wspólnoty, dlatego zdaniem Sądu nie zachodzi znacząca dysproporcja między interesem powoda a interesem wyrażonym w zaskarżonych uchwałach. W tym miejscu należy jedynie dodać, jak słusznie podkreśliła strona pozwana, że brak jej aktualnej inicjatywy sądowej przeciwko deweloperowi wynika też z braku scedowania przez członków Wspólnoty na nią uprawnień wynikających z dochodzenia roszczeń dotyczących nieruchomości wspólnej od dewelopera, co nie oznacza, że powód nie może przeciwko deweloperowi dochodzić tego uprawnienia samodzielnie obliczonego proporcjonalnie do udziału. W tym kontekście także argumentacja powoda, iż zaskarżone uchwały są niezgodne z art. 410 k.c., bo prowadzą do bezpodstawnego wzbogacenia dewelopera jest bezpodstawna.

Sama uchwała nr (...) według, której niedobór finansowy za 2018 rok ma być pokryty proporcjonalnie do udziałów właścicieli jest też zgodna z zasadami wynikającymi z art. 12 uwl.

Powództwo ewentualne nie zostało uwzględnione, natomiast powództwo główne co do stwierdzenia nieważności kwestionowanych uchwał zostało umorzone z uwagi na cofnięcie roszczenia, na które strona pozwana przystała. W obu przypadkach powodowie, w tym powód J. R. są uznawani za przegrywających proces. Na zasadzie art.98 k.p.c. Sąd zasądził od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 1500 zł kosztów zastępstwa procesowego według przedłożonej faktury VAT z k. 112

Dnia.09.01. 2020r.SSO Maria Tokarz