Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7
10-266 Olsztyn

Olsztyn, dnia 1 kwietnia 2019 r.

POTWIERDZENIE WPŁYWU
do Biura Podawczego
Sądu Okręgowego w Olsztynie
dnia 01-04-2019
Izabela Morawska

Sąd Okręgowy w Olsztynie
I Wydział Cywilny
ul. Dąbrowszczaków 44A
10-543 Olsztyn

Powód: Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7
10-266 Olsztyn

Pozwana: Wspólnota Mieszkaniowa
ul. Okrzei 20, 10-266 Olsztyn
reprezentowana przez zarząd:

1. Emilię Pelawską
   ul. Okrzei 20 m 2,
   10-266 Olsztyn
2. Andrzeja Habedanka
   ul. Okrzei 20 m 9,
   10-266 Olsztyn

Sygn. akt I C 186/19

Wartość przedmiotu sporu: 140 280 zł.
Opłata stała 600 zł.

P O Z E W

o uchylenie ewentualnie ustalenie nieistnienia
uchwał wspólnoty mieszkaniowej

Niniejszym, działając w imieniu własnym jako właściciel 7/100 udziałów w nieruchomości wspólnej położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20, stosownie do zapisów w księdze wieczystej numer OL10/00026222/3 oraz art. 1a ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz.U.2018 poz. 716 z dnia 23 marca 2018 r. - dalej „u.w.l.") na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. wnoszę o:

I. Uchylenie Uchwały Nr 1/2019 z dnia 18 lutego 2019 r. dotyczącej przyjęcia sprawozdania za 2018 r. (udzielającej jednocześnie absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za 2018 r.).
   Załącznik nr 1 do pozwu.

II. Uchylenie Uchwały Nr 2/2019 z dnia 18 lutego 2019 r. dotyczącej uchwalenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,40 zł/ m² powierzchni wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości, w tym:
   - 0,65 zł/ m² zaliczka na koszty eksploatacji,
   - 0,20 zł/ m² zaliczka na koszty konserwację,
   - 0,55 zł/ m² wynagrodzenie Zarządcy,

   Załącznik nr 2 do pozwu.

III. Uchylenie Uchwały Nr 4/2019 z dnia 18 lutego 2019 r. w całości, tj. § 1 pkt. 1, 2 oraz 3 a dotyczącej funduszu remontowego.

Załącznik nr 3 do pozwu.

ewentualnie

IV. w razie stwierdzenia braku podstaw do uchylenia Uchwał nr 1, 2 oraz 4 z dnia 18 lutego 2019 r. wnoszę, na podstawie art. 189 k.p.c. o ustalenie nieistnienia Uchwał nr 1, 2 oraz 4 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie dotyczących przyjęcia sprawozdania za rok 2018 oraz udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty mieszkaniowej (Uchwała nr 1), zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (Uchwała nr 2), funduszu remontowego (Uchwała nr 4).

V. Na podstawie art. 248 k.p.c. wnoszę o zobowiązanie Pozwanej do przedstawienia:

1. Uchwały dotyczącej wyboru do zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Pelawskiej Emilii oraz Habedanka Andrzeja celem przeprowadzenia dowodu z tego dokumentu na okoliczność czy uchwała została podjęta zgodnie z prawem, tj. z art. 23 u.w.l. a w konsekwencji czy te osoby są prawidłowo umocowane do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej.
2. Listę obecności właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową na rocznym zebraniu w dniu 18 lutego 2019 r. oraz pełnomocnictw osób reprezentujących właścicieli lokali celem przeprowadzenia dowodu z tych dokumentów, na okoliczności wskazane w uzasadnieniu pozwu, w tym na okoliczność ustalenia wymaganej większości głosów dla podjęcia przedmiotowych Uchwał, na okoliczność ustalenia liczby oraz tożsamości właścicieli biorących udział w głosowaniu nad Uchwałą nr 1, 2 i 4 z 18 lutego 2019 r.
3. Protokołu z rocznego zebrania właścicieli lokali w dniu 18 lutego 2019 r. celem przeprowadzenia dowodu na okoliczność sposobu głosowania, sposobu podejmowania uchwał nr 1, 2 i 4.
4. Wyciągów z rachunku bankowego (bieżącego i funduszu remontowego) za cały rok 2018 celem przeprowadzenia dowodu na okoliczność prawidłowego, zgodnego z rachunkiem bankowym rozliczenia kosztów utrzymania części wspólnych za rok 2018 oraz sprawozdania finansowego WM Okrzei 20 za rok 2018.
5. Umowy otwarcia rachunku bankowego między Wspólnotą Mieszkaniową a bankiem PKO S.A. w Olsztynie oraz pisemnej informacji kto jest upoważniony do wglądu do rachunku bankowego oraz dokonywania operacji bankowych w imieniu wspólnoty mieszkaniowej celem przeprowadzenia dowodu na okoliczność czy osoby dokonujące operacji bankowe są prawidłowo umocowane do tych czynności.
6. Uchwały lub jakiegokolwiek innego dokumentu (umowy właścicieli lokali, regulaminu itp.) o powstaniu funduszu remontowego, sposobie jego rozliczania, kontroli nad wydatkami z tego funduszu celem przeprowadzenia dowodu na okoliczność czy fundusz remontowy istnieje zgodnie z obowiązującym prawem i jest zgodny z zapisami w rozliczeniu kosztów utrzymania części wspólnych za rok 2018 oraz w sprawozdaniu finansowym WM Okrzei 20 za rok 2018.
7. Inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej kamienicy oraz spisu lokali i pomieszczeń przynależnych oraz piwnicznych z określeniem do którego lokalu dane pomieszczenie jest przyporządkowane celem przeprowadzenia dowodu na okoliczność czy podawane powierzchnie użytkowe lokali w nieruchomości wspólnej są zgodne z podawanymi w zaskarżanych uchwałach wykorzystywanymi do wyliczania udziałów w nieruchomości wspólnej.

Ww. dokumenty mają być złożone celem przeprowadzenia dowodu z ww. dokumentów na okoliczności wskazane w uzasadnieniu pozwu.

VI. Przeprowadzenia rozprawy również pod nieobecność Powoda.

VII. Zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 18 lutego 2019 r. w siedzibie Biura Obsługi Wspólnot Mieszkaniowych odbyło się roczne zebranie właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie.
Na zebraniu głosowano nad uchwałami:

1. nr 1/2019 dotyczącą przyjęcia sprawozdania za 2018 r. (udzielając jednocześnie absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za 2018 r.);
2. nr 2/2019 dotyczącą uchwalenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,40 zł/m² powierzchni wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości, w tym:
   - 0,65 zł/ m² zaliczka na koszty eksploatacji,
   - 0,20 zł/ m² zaliczka na koszty konserwację,
   - 0,55 zł/ m² wynagrodzenie Zarządcy,
3. nr 3/2019 dotyczącą uchwalenia rocznego planu gospodarczego o treści: § 1 - nie wykonywać żadnych robót (ewentualnie awaryjnie) - *załącznik nr 4 do pozwu*.
4. nr 4/2019 dotyczącą zaliczek na fundusz remontowy, przełożenia zgromadzonych środków finansowych na następne lata oraz w razie braku środków finansowych na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej sfinansowanie tychże potrzeb ze środków finansowych funduszu remontowego.

Powód od wielu lat zgłaszał błędne wyliczenia udziałów przypisanych poszczególnym lokalom oraz brak udziałów dla lokali będących w posiadaniu Gminy Olsztyn.

dowód: a) *protokół 2/2015 z dnia 5 listopada 2015 r. z zebrania właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową*
- załącznik nr 5 do pozwu;
b) *wniosek Powoda z dnia 26 listopada 2017 r. o podjęcie działań zmierzających do aktualizacji, korekty udziałów w nieruchomości wspólnej*
- załącznik nr 6 do pozwu;
c) *pismo administratora z dnia 12 grudnia 2017 r. w sprawie aktualizacji udziałów w nieruchomości Okrzei 20 w Olsztynie*
- załącznik nr 7 do pozwu.

Mimo pełnej wiedzy właścicieli lokali w tym osób podających się za zarząd wspólnoty mieszkaniowej o źle wyliczonych udziałach, zarząd nie podjął żadnych działań w zakresie pełnej i kompleksowej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej wszystkich powierzchni i prawidłowego wyliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej pomimo ustawowego obowiązku.

Art. 29 ust. 1c u.w.l.:
Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany do podjęcia czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku i rozliczenia kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją tej dokumentacji.

Kolejnym dowodem błędnych wyliczeń powierzchni lokali mieszkalnych jest fotografia/ rysunek poniżej. Przykładowo różnica powierzchni pomiędzy lokalem nr 6 (II piętro) a lokalem nr 8 (III piętro) wynosi prawie 5 m² (71,40 m²–66,49 m² = 4,91 m²). Ściany nośne zewnętrzne kamienicy są takie same i wynoszą ≈ 50 cm grubości, ściany nośne wewnętrzne kamienicy są takie same i wynoszą ≈ 26 cm grubości. Kominy są pionowe, od posadzki w piwnicy i wystają ponad dach. Zaznaczone lokale znajdują się w tym samym pionie kamienicy.

Powierzchnie lokali w pionie z prawej strony

Widok od ulicy

Widok od podwórza

Stwierdzenie administratora o braku środków finansowych na zlecenie dokonania inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej nie może się w żadnym wypadku ostać - załącznik nr 7 do pozwu. Zgodnie z art. 2 ust. 6 u.w.l. koszty inwentaryzacji pokrywa dotychczasowy właściciel czyli Gmina Olsztym, tym bardziej, że to Gmina Olsztyn jest winna (co jest bezsporne) niezgodnego z prawem, tj. art. 3 ust. 3 u.w.l. wyliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej. Powód znając status materialny właścicieli lokali jest pewny, że w tym przypadku żaden z nich nie zgodziłby się na partycypowanie w kosztach przeprowadzonej inwentaryzacji.

Art. 2 ust. 6 u.w.l.:
W razie braku dokumentacji technicznej budynku, zaznaczeń, o których mowa w ust. 5, dokonuje się, zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego, na koszt dotychczasowego właściciela nieruchomości, o ile strony umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie postanowiły inaczej.

W rozpatrywanej sprawie również nie może być uwzględniony art. 3 ust. 7 u.w.l. Przy wyodrębnianiu trzech pierwszych lokali w kamienicy przy ustalaniu udziału w nieruchomości wspólnej stosowano metodę dzielenia powierzchni wyodrębnianego lokalu przez sumę powierzchni wszystkich lokali. Następnie zaokrąglano do pełnej liczby całkowitej. Taki sposób wyliczania jest całkowicie niezgodny z art. 3 ust. 3 u.w.l.

dowód: *tabela nr 1 Sposobu wyliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej*
- załącznik nr 8 do pozwu.

Art. 3 ust. 7 u.w.l.:
W budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w ust. 3, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów

Przy określaniu udziału w nieruchomości przy wyodrębnianiu czwartego lokalu - nr 9 - adaptowanego ze strychu udział wyliczono dzieląc powierzchnię tego lokalu przez dotychczasową sumę powierzchni lokali, bez uwzględnienia, że całkowita powierzchnia wszystkich lokali powiększyła się o powierzchnię lokalu nr 9.

dowód: *tabela nr 2 Sposobu wyliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej lokalu nr 9*
- załącznik nr 8 do pozwu.

Przy określaniu udziałów w nieruchomości przy wyodrębnianiu pozostałych lokali wyliczono dzieląc powierzchnię danego lokalu przez sumę powierzchni wszystkich lokali a następnie wynik zaokrąglano do liczby całkowitej.

dowód: *tabela nr 3 Sposobu wyliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej pozostałych lokali*
- załącznik nr 8 do pozwu.

w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Przepisu zdania poprzedzającego nie stosuje się, jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Warunek określony w zdaniu pierwszym art. 3. ust. 7. u.w.l. nie został spełniony.
Warunek określony w zdaniu drugim art. 3 ust. 7 u.w.l. również nie został spełniony.
Umowy nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej **nie ma**.

W świetle powyższych faktów należy stwierdzić, że sposób podejmowania uchwał określony w art. 23 ust. 2 u.w.l. w związku z nieprawidłowo ustalonymi udziałami w nieruchomości wspólnej nie został zachowany. Również naruszony został art. 23 ust. 2a u.w.l. Uchwała, w której można było przeprowadzić głosowanie według zasady że na jednego właściciela przypada jeden głos nie istnieje.
Spełniony został więc warunek określony w art. 25 ust. 1, tj. „właściciel może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa".
Postanowienia czynności prawnej określające udziały w nieruchomości wspólnej niezgodnie art. 3 ust. 3 u.w.l. są z mocy art. 58 § 1 k.c. nieważne.

Zaskarżone przez Powoda uchwały, które określają udziały w części wspólnej w innej niż dotychczas wielkości i niż ujawnione w księgach wieczystych, stanowi bez wątpienia ingerencję w prawo własności właścicieli, zwłaszcza że zmiana wysokości tych udziałów jest następstwem innego określenia powierzchni lokali. Pozwana winna podjąć działania w celu sporządzenie aktualnej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, a następnie wystąpić o zawarcie w formie aktu notarialnego ze wszystkimi członkami wspólnoty umowy o określenie w inny sposób udziałów w powierzchni lokali i w części nieruchomości wspólnej.

Na marginesie należy dodać, że nieprawidłowym, niezgodnym z prawem jest też zaokrąglanie wysokości udziałów wyszczególnionych w Księgach Wieczystych lokali wyodrębnionych do pełnych liczb całkowitych, tak jak to uczyniła Gmina Olsztyn.

Powód zaskarża w trybie art. 25 ust. 1 uchwałę nr 1/2019 z dnia 18 lutego 2019 r. dotyczącej przyjęcia sprawozdania za 2018 r. (udzielającej jednocześnie absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za 2018 r.).
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach Emilia Pelawska i Andrzej Habedank pomimo:

a) pełnej wiedzy o niezgodnym z prawem, tj. Ustawą o własności lokali – art. 3 ust. 3 u.w.l. – wyliczeniach udziałów w nieruchomości wspólnej i ustawowym obowiązku podjęcia działań zmierzających do opracowania i aktualizacji dokumentacji w celu ustalenia prawidłowej wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – art. 29 ust. 1c – nie zrobił nic w tym zakresie;

b) – rozliczania kosztów utrzymaniem części wspólnej za rok 2018 według m² powierzchni co jest niezgodne z art. 12 ust. 2 u.w.l.;
- załącznik nr 9 do pozwu;
– również Sprawozdanie finansowe wspólnoty zostało rozliczone zostało wg m² powierzchni;
- załącznik nr 10 do pozwu;
– tak rozliczenie kosztów jak i sprawozdanie nie posiadają części opisowej, są nieczytelne i niezrozumiałe;
– rozliczenie kosztów utrzymania części wspólnych za rok 2018 jest sumą kosztów trzech współwłaścicieli lokalu co jest niezgodne z art. 1a oraz art. 3 ust. 3a u.w.l.
– brak jest podpisu członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej na rozliczeniu kosztów i sprawozdaniu;
– ww. dokumenty muszą pochodzić od zarządu wspólnoty mieszkaniowej i muszą posiadać kontrasygnatę członków zarządu wspólnoty, na podstawie której zarząd stwierdziłby, że wyliczenia zostały sprawdzone pod względem formalnym, merytorycznym i rachunkowym oraz są zgodne z zapisami z wyciągów rachunku bankowego wspólnoty - podpisów nie ma, należy więc te dokumenty traktować jako prywatne dokumenty osoby je sporządzające;

c) uniemożliwianie właścicielowi lokalu (w tym przypadku Powodowi) kontroli działalności zarządu – art. 27 oraz art. 29 ust. 3 u.w.l. – poprzez nieudostępnianie wyciągów rachunku bankowego wspólnoty mieszkaniowej w celu sprawdzenia pod względem formalnym, rachunkowym, merytorycznym wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej – art. 12 ust. 2 u.w.l. – wyszczególnionych w Rozliczeniach kosztów utrzymania części wspólnych za rok 2018 oraz w Sprawozdaniu finansowym WM Okrzei 20 za 2018 r. - *załącznik nr 11 i 12 do pozwu*.

wykazał, że nie można zarządowi udzielić absolutorium, czyli pozytywnej oceny jego pracy. Udzielenie absolutorium takiemu zarządowi powoduje ocenę tej uchwały jako akceptację dla naruszania przez zarząd przepisów prawa, co uzasadnia jej uchylenie na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. - vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie, I Wydział Cywilny z dnia 25 października 2016 r., sygn. akt I ACa 796/16.

Powód zaskarża w trybie art. 25 ust. 1 uchwałę nr 2/2019 z dnia 18 lutego 2019 r. dotyczącej uchwalenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,40 zł/m² powierzchni wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości, w tym:

- 0,65 zł/ m² zaliczka na koszty eksploatacji,
- 0,20 zł/ m² zaliczka na koszty konserwację,
- 0,55 zł/ m² wynagrodzenie Zarządcy.

Art. 12 ust. 2 ustawy stanowi, że jeżeli kwota uzyskanych przychodów i pożytków przekroczy wydatki wspólnoty mieszkaniowej 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 nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Jako błędną należy więc ocenić praktykę polegającą na obliczaniu wysokości zaliczek, opłat i wszelkich ciężarów finansowych związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu, a nie do wielkości udziału we współwłasności przymusowej (por. Własność lokali –R. Strzelczyk i A. Turlej, C.h. Beck, Warszawa 2007, s. 254). Podobnie Ewa Bończak –Kucharczyk w komentarzu do przepisów art. 13 i 14 ustawy o własności lokali (Lex –wydawnictwo internetowe) podkreśla, że „właściciele lokali

zobowiązani są opłacać koszty zarządu nieruchomością wspólną nie w proporcji do liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej ich lokali, lecz w proporcji do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej . Te natomiast mogą być równe lub mogą nie być proporcjonalne do powierzchni poszczególnych lokali. Jeśli więc nie mamy do czynienia z celowym zróżnicowaniem obciążeń właścicieli poszczególnych lokali (np. ze zwiększeniem obciążeń właścicieli lokali użytkowych kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej), to zaliczki opłacane przez poszczególnych właścicieli powinny być proporcjonalne do ułamka ich udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Nie muszą one zresztą w ogóle być ustalane w relacji do powierzchni. Powinna być za to znana kwota zaliczki, jaką uiszczać mają poszczególni właściciele (w innym przypadku dochodzenie tych należności byłoby problematyczne), a kwota ta powinna być ustalana w relacji do kosztów ponoszonych na utrzymanie nieruchomości wspólnej". Komentatorka zauważyła nadto, że „często popełnianym w praktyce błędem jest ustalanie zaliczek przypadających na poszczególnych właścicieli lokali w proporcji do powierzchni ich lokali (a nie w proporcji do udziałów właścicieli we własności nieruchomości wspólnej) i ignorowanie różnic w przypadkach, gdy udziały nie odzwierciedlają proporcji powierzchni poszczególnych lokali". Tak więc stosownie do dyspozycji przepisu art. 12 ust. 2 właściciele lokali uczestniczą w ponoszeniu wydatków i ponoszą ciężary w stosunku do udziałów jakie mają w części wspólnej. Stanowisko to znalazło też odzwierciedlenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego – w wyroku z dnia 22.10.204 r., II CK 98/04 (Lex nr 322021). Sąd Najwyższy wyraźnie podkreślił, że zgodnie z ustawą członkowie wspólnoty ponoszą ciężar utrzymania nieruchomości wspólnej odpowiednio do swoich udziałów, inaczej, ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w takim samym stosunku, w jakim uczestniczą oni w dochodach osiąganych z nieruchomości wspólnej.

Ponieważ zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu, przeto jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów, zaliczki powinny pokrywać bieżące wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Zaliczki winne być pochodną rocznego planu gospodarczego uchwalonego na podstawie podjętej uchwały stosownie do art. 30 ust. 2 pkt 1) u.w.l. Planu gospodarczego na rok 2019 nie uchwalono- *załącznik nr 4 do pozwu*.

Wysokość zaliczek uchwalana jest przez właścicieli lokali (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.) i powinna być uchwalona w takiej wysokości, by wspólnota mogła z nich pokrywać miesięczne wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Jak sama nazwa wskazuje, zaliczki nie są i nie muszą być ustalone w wysokości ściśle odpowiadającej rzeczywistym kosztom zarządu, choć niewątpliwie muszą być bezpośrednią funkcją tych kosztów i powinny odpowiadać im przynajmniej w przybliżeniu (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r. II CKN 226/97, OSNC 1998/1/6). Z uwagi na to, że są to zaliczki na poczet wydatków przyszłych i nieznanych w pełni w chwili ich uchwalania, a są uchwalane z reguły w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym mają być płacone na pokrycie kosztów zarządu, ***podstawą określenia ich wysokości powinny być, co do zasady, wydatki rzeczywiście poniesione na zarząd nieruchomością wspólną w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym zaliczki mają być płacone***, z uwzględnieniem także wszystkich okoliczności już znanych, które mogą wpływać na wysokość przyszłych miesięcznych wydatków na zarząd lub na wysokość obciążeń właścicieli.

dowód: uchwała nr 3/2019 dotycząca planu rocznego - załącznik nr 4 do pozwu.

Uchwała nr 2/2019 jest sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali, narusza prawo i jest sprzeczna z art. 12 ust. 2 i art. 14 u.w.l. i jako taka jest nieważna w oparciu o art. 58 § 1 k.c. (por. wyrok SN z dnia 10 lipca 2009 r. , II CSK 83/09, Lex nr 578827) .
Uchwała nr 2/2019 narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ponieważ nie są ustalone cele na jakie zaliczki winne być wydatkowane a tym samym narusza interesy Powoda, który nie wie na co zostaną wydatkowane de facto między innymi i jego środki finansowe.
W orzecznictwie podkreśla się, że przyjęcie odmiennego poglądu prowadziłoby do przyznania właścicielom lokali tworzącym wspólnotę uprawnienia do zmiany treści ustawy w drodze podjętej przez nich uchwały, czego jak podkreślił Sąd Najwyższy w cyt. wyżej orzeczeniu nie można zaakceptować.

Uchwała nr 2/2019 w tej formie uchwalona w sposób rażący narusza interesy Powoda. Powód w załączeniu przedstawia kilka fotografii:

a) widok kamienicy od stron ulicy z odpadającym tynkiem elewacji zewnętrznej;
b) widok strychu notorycznie zalewanego przez opady atmosferyczne;
c) widok dwóch pokoi mieszkania Powoda zalewanych podczas większych opadów;
d) widok sufitu klatki schodowej, z którego cieknie już przy niewielkich opadach deszczu - IV piętro klatki schodowej.

- *załącznik nr 13 do pozwu*.

Przy braku uchwalonego rocznego planu gospodarczego, braku celów na jakie mają być wydatkowane środki finansowe w nawiązaniu do nieudostępniania wyciągów rachunku bankowego wspólnoty mieszkaniowej stwarza to sytuację, w której środki finansowe właścicieli będą wydatkowane na cele niewiadome, nieznane, bez uwzględnienia priorytetów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stanie co najmiej niepogorszonym, w należytym stanie. W konsekwencji - jak to wynika ze zdjęć - wartość mieszkania Powoda będzie nie tylko ciągle malała ale i komfort zamieszkiwania w takim mieszkaniu będzie ulegał stałemu pogorszeniu.

Interes prawny Powoda.

Interes prawny występuje jeśli sfera prawna powoda jest zagrożona lub została naruszona, brak jest innych środków prawnych pozwalających na wyeliminowanie tego stanu, a jednocześnie sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości.

W orzecznictwie daje się zauważyć postępującą tendencję do elastycznego, szerokiego pojmowania pojęcia „interesu prawnego" w rozumieniu art. 189 k.p.c., z uwzględnieniem celowościowej jego wykładni, konkretnych okoliczności danej sprawy oraz tego, czy w drodze innego powództwa np. o świadczenie strona może uzyskać pełną ochronę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2004 r. II CK 387/02, niepubl.). Pojęcie interesu - w obecnie obowiązującym porządku prawnym - powinno być nadto interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej. Wynika to z obowiązujących standardów międzynarodowych i art. 45 Konstytucji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2004 r., II CK 125/03, LEX nr 484673). Jeśli tylko w świetle danych okoliczności sprawy zachodzi potrzeba wprowadzenia jasności i pewności w sferze sytuacji prawnej powoda, wyznaczonej konkretnym stosunkiem cywilnoprawnym, uznać należy, iż ma interes prawny w znaczeniu użytym w art. 189 k.p.c., niezależnie od przysługujących mu roszczeń o świadczenie.

Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty, zaś zaskarżone przez niego uchwały traktowane przez pozwaną jako akty zawierające wyrażenie woli przez większość członków Wspólnoty i

wprowadzane w życie. Niewątpliwym jest zatem, że powodowi z uwagi na relacje łączące go z pozwaną oraz obowiązek podporządkowania się uchwałom Wspólnoty, przysługuje interes prawny w ustaleniu, że zaskarżone uchwały nie istnieją. Jednocześnie uwzględnienie tego rodzaju powództwa zagwarantuje pełną ochronę praw powoda, albowiem definitywnie i kompleksowo rozstrzygnie spór w kwestiach dotyczących przedmiotu uchwał.

Konkretyzując powyższy wywód po uchyleniu zaskarżanych uchwał, zaistnieje możliwość podjęcia czynności o zasadniczym znaczeniu, czyli uporządkowanie stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych, w szczególności prawidłowego ustalenia powierzchni lokali a w konsekwencji prawidłowego ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej. Zaistnieje więc konieczność bądź podjęcia ponowionej uchwały w sposób właściwy, zgodny z obowiązującym prawem, bądź też wyeliminowania uchwały , która jakkolwiek nie istnieje, to faktycznie funkcjonuje w obrocie, zarówno w obrębie samej wspólnoty jak i wspólnoty na zewnątrz.

Tutaj również z pomocą przychodzi orzecznictwo, w szczególności uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2015 r., sygn. akt I CSK 773/14: „źródłem interesu prawnego powodów, będącego materialnoprawną przesłanką uwzględnienia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c., jest stosunek członkostwa we wspólnocie. Ten status powodów przesądza ich związanie uchwałą podjętą przez organ wspólnoty mieszkaniowej aż do chwili prawomocnego ustalenia jej nieistnienia. Zamiar eliminacji przez powodów stanu niepewności co do ich związania lub braku związania uchwałą wspólnoty mieszkaniowej przesądza istnienie ich interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały.”.

Niepodważalny jest interes prawny Powoda w ustaleniu prawidłowych udziałów w nieruchomości wspólnej w świetle przekształcania użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Termin.

Powód został powiadomiony o rocznym zebraniu zwołanym na dzień 18 lutego 2019 r. (poniedziałek) w terminie co do którego na zgłasza zastrzeżeń.
Stosownie do treści art. 25 ust. 1a u.w.l. powództwo o uchylenie uchwały wnosi się w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu właścicieli lokali. Skoro bieg terminu rozpoczął się dla Powoda w dniu 18 lutego 2019 r., to 6 - tygodniowy termin upływa w dniu 1 kwietnia 2019 r. W tym też dniu Powód złożył niniejszy pozew w Biurze Podawczym Sądu Okręgowego w Olsztynie, zachowując tym samym termin określony w art. 25 ust. 1a u.w.l.

Wartość przedmiotu sporu.

W uchwale z dnia 9 grudnia 2005 r. Sąd Najwyższy stwierdził, że „sprawy o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej podjętych w trybie art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, których przedmiotem jest zmiana sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, zatwierdzenie sprawozdania ze sprawowania zarządu nieruchomością wspólną oraz udzielenie absolutorium zarządcy, są sprawami o prawa majątkowe.” (Uchwała SN z 9.12.2015 r., III CZP 111/05, LEX nr 164172). Jednocześnie Sąd Najwyższy określił sposób ustalania wartości przedmiotu sporu w tego typu sprawach. Wskazał, że odpowiada ona wartości udziału w nieruchomości wspólnej przysługującej temu z właścicieli lokali, który wnosi powództwo.
Wartość udziału Powoda w nieruchomości wspólnej wynosi 140 280 zł. (słownie: sto czterdzieści tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych), co stanowi wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie. Wskazana kwota wynika z Opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 20 czerwca 2018 r. - sygn. akt Km 42/15.

Opłata sądowa.

Wysokość opłaty od pozwu wynika wprost z treści przepisu art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 j.t. ze zm.), uwzględniając opłatę potrójną w związku z tym, że zostały zaskarżone trzy uchwały. Jednocześnie wskazać należy, że zgłoszenie przez Powoda, z ostrożności procesowej, także żądań ewentualnych nie może mieć wpływu na jej wysokość. Jak bowiem stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale podjętej w dniu 18 października 2013 roku, „obowiązkiem powoda przy wniesieniu pozwu jest zatem uiszczenie opłaty sądowej od jednego z roszczeń, co do zasady głównego." (Uchwała SN z 18.10.2013 r., III CZP 58/13). Przepis art. 21 k.p.c. nakazujący przy kumulacji roszczeń przyjmować za podstawę obliczenia wpisu ogólną wartość połączonych roszczeń, nie odnosi się do żądań ewentualnych i alternatywnych. W tej sytuacji przedmiotem rozpoznania jest zawsze jedno tylko żądanie, zasadnicze lub ewentualne. Wartość przedmiotu sporu określa się według żądania większego. Podobnie będzie w wypadku żądań alternatywnych - art. 365 § 1 k.p.c. (por. post. SN z 20.04.1966 r., I CZ 29/66, OSP 1967, Nr 2, poz. 36).

Właściwość sądu.

Jednocześnie wskazać należy, że właściwość rzeczowa tut. sądu uzasadniona jest przepisem art. 17 ust. 4^2 k.p.c. Właściwość miejscowa wynika z art. 27 § 1 k.p.c.

W związku z powyższym wnoszę jak na wstępie.

Załączniki:

1. Odpis pozwu wraz z załącznikami - 2 egz.
2. Uchwała nr 1/2019 - dotycząca sprawozdania i absolutorium.
3. Uchwała nr 2/2019 - dotycząca zaliczek.
4. Uchwała nr 3/2019 - dotycząca planu gospodarczego.
5. Uchwała nr 4/2019 - dotycząca funduszu remontowego.
6. Protokół 2/2015 z zebrania w dniu 5 listopada 2015 r.
7. Wniosek z dnia 26 listopada 017 r. - dotyczący aktualizacji udziałów.
8. Odpowiedź Administratora z dnia 12 grudnia 2017 r.- dotycząca udziałów.
9. Sposób wyliczania udziałów przez Gminę Olsztyn - tabele.
10. Rozliczenie kosztów utrzymania za rok 2018.
11. Sprawozdanie finansowe za 2018 r.
12. Wniosek z dnia 9 stycznia 2017 r. o wyciągi z rachunku bankowego.
13. Wniosek z dnia 15 marca 2019 r. o wyciągi z rachunku bankowego.
14. Fotografie kamienicy, lokalu Powoda.

Załącznik nr .... do protokołu
z dnia 18 lutego 2019 r.

UCHWAŁA NR 1 / 2019

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 z dnia 18 lutego 2019 r. w sprawie udzielenia absolutorium za 2018 r. dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 1

Wspólnota Mieszkaniowa działając na podstawie art. 29 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r. postanawia:
- przyjąć sprawozdanie za 2018 r. (udzielając jednocześnie absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za 2018 r.).

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Imię i nazwisko	Nr lok.	Pow. lok.	Za przyjęciem uchwały	Przeciw przyjęciu uchwały
Jankowska Dorota	1	91,80/ 728,65		
Pelawska Emilia	2	69,40/ 728,65		
Wiecierzycka Marzena Majdzik Grażyna Przytuła Gerhard	3 3 3	16,61/ 728,65 16,61/ 728,65 66,44/ 728,65		
Dawidczyk Zdzisław	4	69,70/ 728,65		
Napiórkowski Wojciech	5B	48,20/ 728,65		
Mitulska Barbara i Andrzej	6	66,90/ 728,65		
Żelechowska Katarzyna Żelechowski Paweł Żelechowski Mirosław	7 7 7	22,48/ 728,65 22,48/ 728,65 44,95/ 728,65		
Habedank Barbara i Andrzej	9	78,69/ 728,65		
Gmina Olsztyn	5, 5A 8	114,80 / 728,65		

Głosowanie odbyło się: .....
Za przyjęciem uchwały głosowało: .....
Przeciwko przyjęciu uchwały głosowało: .....
Uchwałę podjęto.....

Załącznik nr ..... do protokołu

z dnia 18 lutego 2019 r.

UCHWAŁA NR 2 / 2019

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie podjęta na zebraniu w dniu 18 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

§ 1

Na podstawie art. 15 oraz art. 22, ust 2 i ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali właściciele postanawiają uchwalić zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną

w wysokości 1,40 zł / m² pow. wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości,

w tym:

- 0,60 zł m² zaliczka na koszty eksploatacji,
- 0,80 zł m² zaliczka na fundusz remontowy,
- 0,00 zł/m² wynagrodzenie Zarządcy

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01 kwietnia 2019 r.

§ 3

Podpisy właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 stanowią integralny załącznik do Uchwały nr 2/2019 r.

Lista do głosowania za zebraniu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Okrzei 20 w Olsztynie w dniu 18 lutego 2019r. w sprawie: uchwalenia opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Uchwała nr 2/2019 r.

Imię i nazwisko	Nr lok.	Pow. lok.	Za przyjęciem uchwały	Przeciw przyjęciu uchwały	Wstrzymał się
Jankowska Dorota	1	91,80/ 728,65			
Pelawska Emilia	2	69,40/ 728,65			
Wiecierzycka Marzena	3	16,61/ 728,65			
Majdzik Grażyna	3	16,61/ 728,65			
Przytuła Gerhard	3	66,44/ 728,65			
Dawidczyk Zdzisław	4	69,70/ 728,65			
Napiórkowski Wojciech	5B	48,20/ 728,65			
Mitulska Barbara i Andrzej	6	66,90/ 728,65			
Żelechowska Katarzyna	7	22,48/ 728,65			
Żelechowski Paweł	7	22,48/ 728,65			
Żelechowski Mirosław	7	44,95/ 728,65			
Habedank Barbara i Andrzej	9	78,69/ 728,65			
Gmina Olsztyn	5, 5A 8	114,80 / 728,65			

Głosowanie odbyło się: .....
Za przyjęciem uchwały głosowało: .....
Przeciwko przyjęciu uchwały głosowało: .....
Uchwałę podjęto.....

Załącznik nr do protokołu
z dnia 18 lutego 2019 r.

UCHWAŁA NR 2 /2019

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie podjęła na zebraniu w dniu 18 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

§ 1

Na podstawie art. 15 oraz art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 24 06 1994 r.

o własności lokali właściciele postanawiają uchwalić zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną

w wysokości 1,40 zł/m² pow. wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości,

w tym:

- 0,65 zł/ m² zaliczka na koszty eksploatacji,
- 0,20 zł/ m² zaliczka na bieżącą konserwację,
- 0,55 zł/ m² wynagrodzenie Zarządcy,

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01 kwietnia 2019 r.

§ 3

Podpisy właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 sytanowią integralny załącznik do Uchwały nr 2/2019

Załącznik nr … do protokołu
z dnia 18 lutego 2019 r.

UCHWAŁA NR 4 / 2019

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 podjęta na zebraniu w dniu 18 lutego 2019r. w sprawie uchwalenia zaliczki na fundusz remontowy

§ 1

Współwłaściciele nieruchomości przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie, działając na podstawie art. 22, ust. 3 pkt 3 ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz. 1892) postanowili:

1. uchwalić zaliczkę na fundusz remontowy w wysokości [illegible] zł/m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości od dnia 01 kwietnia 2019r.
2. Środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym przechodzą na lata następne.
3. W przypadku braku środków na rachunku bieżącym Wspólnoty na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości wspólnej, koszty te doraźnie mogą być opłacone z rachunku funduszu remontowego z koniecznością ich refundacji.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01 kwietnia 2019r.

§ 3

Podpisy właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 stanowią integralny załącznik do Uchwały nr 4/2019r.

Lista do głosowania Uchwała 4/2019 za zebraniu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Okrzei 20 w Olsztynie w dniu 18 lutego 2019r. w sprawie: uchwalenia zaliczki na fundusz remontowy.

Imię i nazwisko	Nr lok.	Pow. lok.	Za przyjęciem uchwały	Przeciw przyjęciu uchwały	Wstrzymał się
Jankowska Dorota	1	91,80/ 728,65			
Pelawska Emilia	2	69,40/ 728,65			
Wiecierzycka Marzena Majdzik Grażyna Przytuła Gerhard	3 3 3	16,61/ 728,65 16,61/ 728,65 66,44/ 728,65			
Dawidczyk Zdzisław	4	69,70/ 728,65			
Napiórkowski Wojciech	5B	48,20/ 728,65			
Mitulska Barbara i Andrzej	6	66,90/ 728,65			
Żelechowska Katarzyna Żelechowski Paweł Żelechowski Mirosław	7 7 7	22,48/ 728,65 22,48/ 728,65 44,95/ 728,65			
Habedank Barbara i Andrzej	9	78,69/ 728,65			
Gmina Olsztyn	5, 5A 8	114,80 / 728,65			

Głosowanie odbyło się: .....
Za przyjęciem uchwały głosowało: .....
Przeciwko przyjęciu uchwały głosowało: .....
Uchwałę podjęto.....

Załącznik nr do protokołu
z dnia 18 lutego 2019 r.

UCHWAŁA NR 4 /2019

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 podjęła na zebraniu w dniu 18 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia zaliczki na fundusz remontowy

§ 1

Współwłaściciele nieruchomości przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie działając na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy o własności lokali z dnia 24 06 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 postanowili:

1. uchwalić zaliczkę na fundusz remontowy w wysokości 2,00 zł/m^2 powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości od dnia 01 kwietnia 2019 r.
2. Środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym przechodzą na lata następne.
3. W przypadku braku środków na rachunku bieżącym Wspólnoty na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości wspólnej, koszty te doraźnie mogą być opłacone z rachunku funduszu remontowego z koniecznością ich refundacji.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01 kwietnia 2019 r.

§ 3

Podpisy właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 sytanowią integralny załącznik do Uchwały nr 4/2019

Załącznik nr ... do protokołu
z dnia 18 lutego 2019 r.

UCHWAŁA NR 3 / 2019

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 podjęta na zebraniu w dniu 18 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego.

§ 1

Współwłaściciele nieruchomości przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie, działając na podstawie art. 22, ust. 3 pkt 2 ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r., postanowili uchwalić roczny plan gospodarczy na rok 2019 tj.:

1. wykonać:

nie wykonywać żadnych robót (ewentualnie awaryjnie).

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01 kwietnia 2019 r.

§ 3

Podpisy właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 stanową integralny załącznik do Uchwały nr 3/2019r.

Lista do głosowania Uchwała 3/2019 za zebraniu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Okrzei 20 w Olsztynie w dniu 18 lutego 2019r. w sprawie: uchwalenia rocznego planu gospodarczego na 2019r.

Imię i nazwisko	Nr lok.	Pow. lok.	Za przyjęciem uchwały	Przeciw przyjęciu uchwały	Wstrzymał się
Jankowska Dorota	1	91,80/ 728,65			
Pelawska Emilia	2	69,40/ 728,65			
Wiecierzycka Marzena Majdzik Grażyna Przytuła Gerhard	3 3 3	16,61/ 728,65 16,61/ 728,65 66,44/ 728,65			
Dawidczyk Zdzisław	4	69,70/ 728,65			
Napiórkowski Wojciech	5B	48,20/ 728,65			
Mitulska Barbara i Andrzej	6	66,90/ 728,65			
Żelechowska Katarzyna Żelechowski Paweł Żelechowski Mirosław	7 7 7	22,48/ 728,65 22,48/ 728,65 44,95/ 728,65			
Habedank Barbara i Andrzej	9	78,69/ 728,65			
Gmina Olsztyn	5, 5A 8	114,80 / 728,65			

Głosowanie odbyło się: .....
Za przyjęciem uchwały głosowało: .....
Przeciwko przyjęciu uchwały głosowało: .....
Uchwałę podjęto.....

PROTOKÓŁ 2 / 2015

z zebrania Współwłaścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie, które odbyło się w dniu 5 listopada 2015 r.

Zebranie otworzyła Pani Izabela Jancewicz-Bielawska stwierdzając, że wszyscy właściciele lokali zostali o zebraniu powiadomieni (lista obecności – załącznik nr 1).

W zebraniu uczestniczyło 8 właścicieli w tym 2 pełnomocnictwa (w załączeniu), co stanowi większość udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zebranie zostało zwołane prawidłowo i zdolne jest do podejmowania uchwał w zakresie porządku obrad, na które składają się:

1. Otwarcie zebrania, wybór przewodniczącego i protokolanta.
2. Przyjęcie porządku zebrania.
3. Podjęcie uchwały w sprawie odwołania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i powołania nowego.
4. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Zarządcy nieruchomości i upoważnienia Zarządu do podpisania umowy o zarządzanie.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany banku.
6. Wolne wnioski.
7. Sprawy bieżące.
8. Zamknięcie zebrania.

Ad. pkt 1

Zebrani na Przewodniczącą obrad wybrali Panią Izabelę Jancewicz – Bielawską, na Protokolanta Panią Emilię Pelawską. Kandydatury przyjęto jednogłośnie.

Ad. pkt 2

Obecny na zebraniu Pan Mirosław Żelechowski poinformował zebranych, że udziały w nieruchomości wspólnej są wyliczone nieprawidłowo. Przedstawił tym samym szczegółowe zestawienie powierzchni lokali oraz udziałów z nimi związanych z prawidłowym ich wyliczeniem. (załącznik do protokołu). Wobec powyższego zaproponowano, aby pod uchwałami, które będą podejmowane na niniejszym zebraniu głosować według powierzchni lokali. Zebrani wyrazili na powyższe zgodę. Porządek zebrania został przyjęty jednogłośnie.

Ad. pkt 3

W pierwszej kolejności zebrani postanowili formalnie odwołać dotychczasowy Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej podejmując uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 1 / 11/ 2015

Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie podjęta na zebraniu Współwłaścicieli w dniu 5 listopada 2015 r. w sprawie odwołania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 1

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie działając na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24.06.94r (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903) postanawia :

– Odwołać Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowanie odbyło się powierzchnią.

Za przyjęciem uchwały głosowało : właściciele lokali o łącznej powierzchni 617,205 m^2

Przeciwko przyjęciu uchwały głosowało : -

Uchwałę podjęto: większością, stosunkiem 617,205m^2 / 728,65 m^2

07 GRU. 2015

ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

PEŁNOMOCNIK WSPÓLNOTY
ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI
mgr inż. Izabela Jancewicz-Bielawska

Załącznik nr 6

Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7
10-266 Olsztyn

Olsztyn, dnia 26 listopada 2017 r.

ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE
NIERUCHOMOŚCIAMI
BIURO OBSŁUGI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
Izabela Jancewicz-Bielawska
10-271 OLSZTYN, ul. Jagiellońska 2/1
tel. 89 651 22 11; NIP 739-186-88-86

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
przy ul. Okrzei 20, 10-266 Olsztyn
Pani Emilia Pelawska
Pan Andrzej Habedank

KANCELARIA
ADWOKACKA
2017 -11- 27
Nr...

WNIOSEK

Niniejszym wnoszę o podjęcie działań – w trybie pilnym – zmierzających do aktualizacji, korekty udziałów w nieruchomości wspólnej.
O źle wyliczonych udziałach właścicieli/współwłaścicieli lokali w nieruchomości wspólnej informowałem 2 lata temu:

> **Ad. pkt 2**
> **Obecny na zebraniu Pan Mirosław Żelechowski poinformował zebranych, że udziały w nieruchomości wspólnej są wyliczone nieprawidłowo. Przedstawił tym samym szczegółowe zestawienie powierzchni lokali oraz udziałów z nimi związanych z prawidłowym ich wyliczeniem. (załącznik do protokołu). [. . .]**
>
> *Źródło: Protokół 2/2015 z zebrania Współwłaścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie z dnia 5 listopada 2015 r.*

Pomimo pełnej wiedzy w tym zakresie oraz o konsekwencjach wynikających z nieprawidłowo wyliczonych udziałów Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do tej pory nie podjął żadnych czynności w tym zakresie.

W świetle powyższego wniosek jest jak najbardziej zasadny i wymagający natychmiastowej realizacji.

Do wiadomości:

1. Właściciele lokali wyodrębnionych nr 1, 2, 4, 5A
2. Współwłaściciele lokali wyodrębnionych nr 3, 6, 7, 9
3. Właściciel lokali niewyodrębnionych Gmina Olsztyn – za pośrednictwem ZliBK
4. Komornik Sądowy Roman Kopaniarz sygn. akt Km 42/15 oraz Km 678/17
5. Sąd Rejonowy w Olsztynie: sygn. akt X Nc 56/17 oraz X C 2258/17
6. ~~Zarządca~~ Administrator BOWM w Olsztynie – Pani I. Jancewicz-Bielawska

Mirosław Żelechowski

POTWIERDZENIE ODBIORU

Wypełnia Nadawca

Adresat przesyłki/kwoty przekazu

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
ul. Okrei 20 m 9
Pan Machedank Andrej
10-266 Olsztyn
kod pocztowy miejscowość

Numer nadawczy

00259007731440735362

ZWRÓCIĆ DO NADAWCY:

Mirosław Żelechowski
ul. Okrei 20 m 7
10-266 Olsztyn
kod pocztowy miejscowość

- [x] przesyłka polecona
- [ ] przesyłka listowa z zadeklarowaną wartością
- [ ] paczka pocztowa
- [ ] kwota przekazu
- [ ] przesyłka .....

POTWIERDZENIE ODBIORU

Wypełnia Nadawca

Adresat przesyłki/kwoty przekazu

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
ul. Okrei 20 m 2
Pani Pelowska Emilia
10-266 Olsztyn
kod pocztowy miejscowość

Numer nadawczy

00259007731440735355

ZWRÓCIĆ DO NADAWCY:

Mirosław Żelechowski
ul. Okrei 20 m 7
10-266 Olsztyn
kod pocztowy miejscowość

- [x] przesyłka polecona
- [ ] przesyłka listowa z zadeklarowaną wartością
- [ ] paczka pocztowa
- [ ] kwota przekazu
- [ ] przesyłka .....

Załącznik nr 7

Olsztyn dnia 12 grudnia 2017r.

ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE
NIERUCHOMOŚCIAMI
BIURO OBSŁUGI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
Izabela Jancewicz-Bielawska
10-271 OLSZTYN, ul. Jagiellońska 2/1
tel. 89 651 22 11; NIP 739-186-88-86

Pan
Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7
Olsztyn 10-266

BOWM/O20/2681/2017

Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie w imieniu Zarządu informuje, że wniosek Pana o aktualizację udziałów w nieruchomości Okrzei 20 w Olsztynie zostanie ujęty w porządku zebrania rocznego wszystkich właścicieli w 2018r.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie na dzień dzisiejszy nie dysponuje środkami finansowymi na zlecenie takiej usługi.

O terminie zebrania rocznego Wspólnoty zostanie Pan poinformowany odrębnym pismem.

PEŁNOMOCNIK WSPÓLNOTY
ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI
mgr inż. Izabela Jancewicz-Bielawska

Sposób wyliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej wykonane przez Gminę Olsztyn

Tabela 1

Rodzaj lokalu	Poz.	Data wyodrębnienia	Nr lokalu	Powierzch. w m^2	Sposób wyliczenia udziału	Zapis udziału w KW	Nr Kś. W.	Uwagi
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
Lokale wyodrębnione	1	**3 mar 1982 r.**	7	89,91	89,91 ÷ 649,96 ≈ 13,833	$^{14}/_{100}$	OL10/00026222/3	
	2	**16 sie 1990 r.**	6	66,49	66,49 ÷ 649,96 ≈ 10,230	$^{10}/_{100}$	OL10/00033409/0	
	3	**12 lip 1991 r.**	3	99,66	99,66 ÷ 649,96 ≈ 15,333	$^{15}/_{100}$	OL10/00034567/2	
Lokale niewyodrębnione właściciel Gmina Olsztyn	4		1	91,80				
	5		2	69,40				
	6		4	69,70				
	7		5	20,21				
	8		5A	23,19				
	9		5B	48,20				
	10		8	71,40				
Suma kontrolna				649,96		39 / 100		

Sposób wyliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej lokalu nr 9 wykonane przez Gminę Olsztyn

Tabela 2

Rodzaj lokalu	Poz.	Data wyodrębnienia	Nr lokalu	Powierzch. w m^2	Sposób wyliczenia udziału	Zapis udziału w KW	Nr Kś. W.	Uwagi
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
Lokale wyodrębnione	1	**3 mar 1982 r.**	7	89,91	89,91 ÷ 649,96 ≈ 13,833	$^{14}/_{100}$	OL10/00026222/3	
	2	**16 sie 1990 r.**	6	66,49	66,49 ÷ 649,96 ≈ 10,230	$^{10}/_{100}$	OL10/00033409/0	
	3	**12 lip 1991 r.**	3	99,66	99,66 ÷ 649,96 ≈ 15,333	$^{15}/_{100}$	OL10/00034567/2	
	4	**18 lip 1991 r.**	9	78,69	78,69 ÷ 649,96 ≈ 12,107	$^{12}/_{100}$	OL10/00034568/9	Adaptacja strychu
Lokale niewyodrębnione właściciel Gmina Olsztyn	5		1	91,80				
	6		2	69,40				
	7		4	69,70				
	8		5	20,21				
	9		5A	23,19				
	10		5B	48,20				
	11		8	71,40				
Suma kontrolna				728,65		51 / 100		

Art. 2 ust. 5. u.w.l

Lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym – także na wyrysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu.

Art. 3 ust. 3. u.w.l

Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Art. 3 ust. 7. u.w.l

W budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w ust. 3, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Przepisu zdania poprzedzającego nie stosuje się, jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Sposób wyliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej pozostałych lokali wykonane przez Gminę Olsztyn *Tabela 3*

Rodzaj lokalu	Poz.	Data wyodrębnienia	Nr lokalu	Powierzch. w m^2	Sposób wyliczenia udziału	Zapis udziału w KW	Nr Kś. W.	Uwagi
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
Lokale wyodrębnione	1	**3 mar 1982 r.**	7	89,91	89,91 ÷ 649,96 ≈ 13,833	14 / 100	OL10/00026222/3	
	2	**16 sie 1990 r.**	6	66,49	66,49 ÷ 649,96 ≈ 10,230	10 / 100	OL10/00033409/0	
	3	**12 lip 1991 r.**	3	99,66	99,66 ÷ 649,96 ≈ 15,333	15 / 100	OL10/00034567/2	
	4	**18 lip 1991 r.**	9	78,69	78,69 ÷ 649,96 ≈ 12,107	12 / 100	OL10/00034568/9	Adaptacja strychu
	5	**16 gru 1992 r.**	4	69,70	69,70 ÷ 728,65 ≈ 9,566	10 / 100	OL10/00042646/9	
	6	**14 wrz 1998 r.**	2	69,40	69,40 ÷ 728,65 ≈ 9,524	10 / 100	OL10/00070870/3	
	7	**12 paź 2001 r.**	5B	48,20	48,20 ÷ 728,65 ≈ 6,615	7 / 100	OL10/00089443/7	
	8	**14 cze 2013 r.**	1	91,80	91,80 ÷ 728,65 ≈ 12,599	126 / 1000	OL10/00158534/7	
Lokale niewyodrębnione Gminy Olsztyn	9		5	20,21				
	10		5A	23,19				
	11		8	71,40				
Suma kontrolna				728,65		906 / 1000		

Stan prawny na dzień 29 marca 2019 r.

Opracowano na podstawie:
- Ksiąg Wieczystych https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/menu.do *Lokale nr 1, 2, 3, 4, 5B, 6, 7, 9*
- danych z ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie, ul. Zamenhofa 16
- danych z ZLiBK w Olsztynie, ul. Cicha 5
- pisma Prezydenta Miasta Olsztyna - pismo nr. L.7115-3-30/09 z dnia 30.04.2009 r.

} Lokale Gminy Olsztyn nr 5, 5A, 8

- Ustawy o własności lokali - art. 3 ust. 3 i 7 - tekst jednolity: http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20180000716
- Nieruchomość gruntowa - Księga Wieczysta OL10/19188/0
- nr ew. działki 130/1, obręb 101020, obszar działki 0,0243 ha (243 m^2)

UWAGI:

1. Brak inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej i spisu lokali (art. 2. ust. 5. i art. 29. ust. 1c. uwl).
2. Zróżnicowana powierzchnia lokali w tym samym pionie:
   a) lokale nr 2, 4, 6, 8 - róznica powierzchni do 4,91 m^2 - te same ściany nośne-konstrukcyjne budynku w pionie, kominy w pionie;
   b) suma powierzchni lokali 5, 5A i 5B różni się od powierzchni lokalu nr 3 - różnica 8,06 m^2
   te same ściany nośne-konstrukcyjne budynku w pionie, kominy w pionie.
3. Przy wyodrębnianiu lokali 7, 6, 3 - niezgodnie z art. 3. ust. 3. uwl - wyliczono udziały dzieląc powierzchnię lokalu przez łączną sumę wszystkich lokali a następnie zaokrąglono do liczb całkowitych - tabela 1.
4. Lokal nr 9 powstał po adaptacji części strychu. Po jego wyodrębnieniu udział wyliczono dzieląc jego powierzchnię przez łączną sumę wszystkich lokali przed wyodrębnieniem a następnie zaokrąglono do liczby całkowitej - tabela 2.
   Po wyodrębnieniu lokalu nr 9 właściciel budynku (Gmina Olsztyn) obowiązany był do ponownego, prawidłowego wyliczenia wszystkich udziałów. Tego nie uczynił.
5. W pozostałych, następnie wyodrębnianych lokalach - poz. od 5 do 8 - stosowano zasadę opisaną w pkt. 3, również w sposób niezgodny z art. 3. ust. 3 uwl - tabela 3.
6. O źle wyliczonych udziałach w nieruchomości wspólnej właściciele lokali wiedzieli od lat.
7. **W świetle powyższego sposobu wyliczania udziałów oraz braku umowy nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej art. 3. ust. 7. uwl nie może być zastosowany.**

29 marca 2019 r.

(sporządził)

5 Wspólnota Mieszkaniowa Okrzei 20
ul. Okrzei 20
10-266 Olsztyn
tel.89 651 22 11,mail:biuro@bowm-olsztyn.pl

Data wydruku: 2019-02-13
Data dokumentu: 2018-12-31

Pani / Pan
Żelechowski Mirosław, ~~Żelechowski Paweł, Żelechowska K~~
ul.Okrzei 20/7
10-266 Olsztyn

Rozliczenie kosztów utrzymania części wspólnych za rok 2018 (nie uwzględnia rozliczenia wody za II półrocze 2018 r.)

Nr dok.: DR 2018/12/7 Pow. lok.: 89,91

Lokal: Mieszkanie, ul. Okrzei 20 / 7

Okres: 2018-01-01 - 2018-12-31 365 dni

Udział 3 współwłaścicieli w nieruchomości wg KW 14/100

Udział współwłaściciela Żelechowskiego Mirosława w nieruchomości wg KW i art. 3 ust. 3a u.w.l.: 1/2 x 14/100 = 7/100

Rozliczenie składników

Lp	Nazwa składnika		Ilość	J.m.	Cena	Wartość brutto
1	Administrowanie	Koszt / zużycie	1,0000	jedn.	579,93	579,93
		Nal. zaliczki				579,93
2	Eksploatacja	Koszt / zużycie	1,0000	jedn.	510,82	510,82
		Nal. zaliczki				714,78
3	Konserwacja	Koszt / zużycie	1,0000	jedn.	86,61	86,61
		Nal. zaliczki				215,76
		Razem wartość kosztów:				1 177,36
		Razem wartość naliczonych zaliczek:				1 510,47
		Wynik rozliczenia (nadpłata):				**333,11**

Informacja o stanie indywidualnych rozrachunków na dzień 2018-12-31 nie uwzględniająca powyższego rozliczenia

Rozrachunki z właścicielami Niedopłata: 10 450,18

poz. f-sz rem. 3 m-ce × 1,00 zł/m² × 89,91 m² +9 m-cy × 2,00 zł/m² × 89,91 m² = 1 888,11 zł/rok

ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA 2018 R. (WEDŁUG NALICZENIA)

Stan na początek roku	-6 366,72
Przypis oraz przeksięgowania zwiększające fun.rem.	1 888,11
Koszty wykonanych remontów	0,00
Stan na koniec roku	-4 478,61

Sporządził(a): Anna Kaptur

okres	stawka	pow. uż.	okres	stawka	pow. uż.	roczna zaliczka

poz. 1: (3 m-ce × 0,50 zł/m² × 89,91 m²)+ (9 m-cy × 0,55 zł/m² × 89,91 m²) = 579,92 zł/rok

okres	stawka	pow. uż.	okres	stawka	pow. uż.	roczna zaliczka

poz. 2: (3 m-ce × 0,70 zł/m² × 89,91 m²)+ (9 m-cy × 0,65 zł/m² × 89,91 m²) = 714,78 zł/rok

okres	stawka	pow. uż.	roczna zaliczka

poz. 3: 12 m-ce × 0,20 zł/m² × 89,91 m² = 215,78 zł/rok

*) netto

5 Wspólnota Mieszkaniowa Okrzei 20
ul. Okrzei 20
10-266 Olsztyn
NIP: 739-32-04-044
tel.89 651 22 11,mail:biuro@bowm-olsztyn.pl

Sprawozdanie finansowe WM Okrzei 20 za 2018 r. (nie uwzględnia rozliczenia wody za II półrocze 2018 r.)

Okres księgowy od: 2018/BO do: 2018/12

1. PRZYCHODY(ZALICZKI)	okres stawka pow. uż. okres stawka pow. uż. roczna zaliczka	12 241,44
1.1. Administrowanie	3 m-ce × 0,50 zł/m² × 728,65 m² + 9 m-ce × 0,55 zł/m² × 728,65 m² = 4 699,79 zł	4 699,86
1.2. Zaliczki na koszty eksploatacji	3 m-ce × 0,70 zł/m² × 728,65 m² + 9 m-ce × 0,65 zł/m² × 728,65 m² = 5 792,77 zł	5 792,82
1.3. Zaliczki na koszty konserwacji	3 m-ce × 0,20 zł/m² × 728,65 m² + 9 m-ce × 0,20 zł/m² × 728,65 m² = 1 748,76 zł	1 748,76
2. KOSZTY		9 541,68
2.1. Koszty administrowania		4 699,86
2.2. Koszty eksploatacji		4 139,82
2.2.1. Pozostałe koszty		128,80
2.2.2. Koszty opłaty stałej - wodomierz		99,96
2.2.3. Koszty sprzątania powierzchni zewnętrznych		637,02
2.2.4. Koszty sprzątania powierzchni wewnętrznych		1 095,96
2.2.5. Koszty energii elektrycznej części wspólnych klatka		201,39
2.2.6. Koszty pogotowia technicznego		424,96
2.2.7. Koszty przeglądów technicznych		281,06
2.2.8. Koszty deratyzacji		36,50
2.2.9. Koszty prowizji bankowych		107,17
2.2.10. Koszty ubezpieczenia		682,00
2.2.11. Koszty korespondencji		13,00
2.2.12. Koszty usług kominiarskich		432,00
2.3. Koszty konserwacji		702,00
3. WYNIK (różnica między przychodamii kosztami) NADPŁATA	12 241,44 - 4 699,86 - 4 139,82 - 702,00 = 2 699,76 zł	2 699,76
4. NALEŻNOŚCI (niedopłaty)		58 069,60
4.1. Rozrachunki z właścicielami (nie uwzgl.rozl.wody II półr.)		13 467,39
4.2. Rozrachunki z właścicielami - Nakazy zapłaty		44 602,21
5. ZOBOWIĄZANIA (nadpłaty)		3 378,48
5.1. Rozrachunki z właścicielami (nie uwzgl.rozl.wody za II półr)		3 378,48

5 Wspólnota Mieszkaniowa Okrzei 20
ul. Okrzei 20
10-266 Olsztyn
NIP: 739-32-04-044
tel.89 651 22 11,mail:biuro@bowm-olsztyn.pl

Sprawozdanie finansowe WM Okrzei 20 za 2018 r. (nie uwzględnia rozliczenia wody za II półrocze 2018 r.)

Okres księgowy od: 2018/BO do: 2018/12

6. ŚRODKI PIENIĘŻNE	15 357,09
6.1. Rachunek bankowy - obrotowy	15 357,09
7. FUNDUSZ REMONTOWY(przypis)	
7.1. Stan przypisu funduszu remotowego na początek roku	6 001,21
7.2. Przypis oraz przeksięg.zwiększ.fun.rem. 3 × 1,00×728,65+9×2,00×728,65 = 15 301,65 zł	15 301,65
7.3. Koszt wykonanych remontów	0,00
7.4. Stan przypisu fund.rem.na koniec roku	21 302,86

okres m-ce	stawka zł/m²	pow. uż. m²	okres m-ce	stawka zł/m²	pow. uż. m²	roczna zaliczka zł/rok

KSIĘGOWA
Anna Kaptur

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Anna Mieszkowska

Stawki opłat wg zawiadomień o wysokości opłat BOWM w Olsztynie

2018 r.	I - III	IV - XII
Administrowanie	0,50 zł	0,55 zł
Eksploatacja	0,70 zł	0,65 zł
Konserwacja	0,20 zł	0,20 zł
F-sz remontowy	1,00 zł	2,00 zł
RAZEM	2,40 zł	3,40 zł

za 1 m^2
powierzchni lokalu

Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7
10-266 Olsztyn
tel. 795 043 675

Załącznik nr 11

Olsztyn, 9 stycznia 2017 r.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
Pani Emilia Pelawska
ul. Okrzei 20 m 2
10-266 Olsztyn

WNIOSEK

O UDOSTĘPNIENIE WYCIĄGÓW BANKOWYCH ZA 2016 R. I UDZIELENIE INFORMACJI

Na podstawie art. 27 w związku z art. 12 ust. 2, art. 17 oraz art. 30 ust. 1 pkt 1, 2, ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (jednolity tekst: Dz.U. z 2015 poz. 189) wnoszę o udostępnienie informacji w następującym zakresie:

1. Wydania mi wyciągów bankowych z rachunków bankowych wspólnoty mieszkaniowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.;
2. Udzielenia informacji:
   a. kto (z imienia i nazwiska) w ciągu całego ubiegłego roku sprawdzał pod względem formalnym i merytorycznym wydatki na rzecz wspólnoty mieszkaniowej;
   b. w jaki sposób było to dokumentowane;

SPOSÓB I FORMA UDOSTĘPNIENIA INFORMACJI:

Ad. 1 – W postaci pliku komputerowego,
formatu csv, xml, xlsx, xlsm;
rodzaj nośnika: DVD-ROM (do dyspozycji stawiam własne nośniki: kartę pamięci, pendrive),

Ad. 2 – Na piśmie.

FORMA PRZEKAZANIA INFORMACJI:

Odbiorę osobiście.

Mirosław Żelechowski

CZAS WYKONANIA WNIOSKU:

Niezwłocznie.

Otrzymałam
Pelawska 10.01.2017

Załącznik nr 12

Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7
10-266 Olsztyn
e-mail: okrzei20olsztyn@wp.pl

Olsztyn, dnia 15 marca 2019 r.

ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE
NIERUCHOMOŚCIAMI
BIURO OBSŁUGI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
Izabela Jancewicz-Bielawska
10-271 OLSZTYN ul. Jagiellońska 2/1
tel. 89 651 22 11, NIP 739-186-88-86

Wpłynęło
15 MAR. 2019

Zarządzanie i Administrowanie
Nieruchomościami
Izabela Jancewicz-Bielawska
Biuro Obsługi
Wspólnot Mieszkaniowych
10-271 Olsztyn, ul. Jagiellońska 2/1

W N I O S E K

o dokumentację z zebrania 18 II 2019 r. oraz
wyciągi z rachunku bankowego z 2018 r. wspólnoty mieszkaniowej

Szanowna Pani Jancewicz-Bielawska,

Proszę o umożliwienie mi dokonania fotokopii (własnym sprzętem) całej dokumentacji z zebrania właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20, które odbyło się w dniu 18 lutego 2019 r. w Pani Biurze w dniu 18 marca 2019 r. o godzinie 8^{00} (poniedziałek).

Dopuszczam możliwość osobistego odebrania kopii ww. dokumentacji wykonanej przez Państwo.

Jednocześnie proszę o kopie wyciągów rachunku bankowego wspólnoty mieszkaniowej z całego roku 2018.

Sposób i forma wyciągu z rachunku bankowego może być w formie-postaci pliku komputerowego - formatu csv, xlsx, pdf, w zależności od tego w jakiej formie oferuje bank PKO, w którym znajduje się rachunek bankowy wspólnoty mieszkaniowej.

Plik komputerowy zawierający wyciąg rachunku bankowego proszę przesłać mi drogą elektroniczną na adres e-maila wskazanego wyżej.

Taka forma przekazu zajmie co najwyżej kilka, góra kilkanaście minut - nie będzie więc żadnym utrudnieniem w pracy.

Pani Jancewicz-Bielawska,

w nawiązaniu do Pani we wcześniejszych pismach „żądań" uzasadniania w jakim celu są mi potrzebne kopie dokumentów (??? - notabene bezprawne, bezzasadne a wg mnie de facto Panią kompromitujące) uzasadnienia i tym razem nie będzie!
Przypominam Pani, że istnieje akt prawny o nazwie Ustawa o własności lokali, o którym Pani jako prowadząca działalność gospodarczą w zakresie zarządzania, administrowania wspólnotami mieszkaniowymi od 7 I 1999 chyba doskonale wie (?). Tam są stosowne przepisy, których przytaczanie uważam za bezsensowne.

Pani Jancewicz-Bielawska,

uprzedzam jednocześnie, że jakiekolwiek próby odmowy udostępnienia mi dokumentacji wspólnoty czy też próby opóźnienia ich dostarczenia, wymyślania różnych przeszkód nie mają żadnego sensu i spotkają się ze stosowną reakcją.

Proszę więc o poważne potraktowanie sprawy jak zarządca o pełnym profesjonalizmie zawodowym.

Z poważaniem

Mirosław Zdechlik

Elewacja kamienicy - odpadający tynk

Strych

Sufit klatki schodowej IV piętro

⇦ Zalane pokoje mieszkalne lokalu Powoda

Fotografie - zbiory własne Powoda

Sygn. akt I C 186/19

PROTOKÓŁ

Dnia 9 lipca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Juliusz Ciejek
Protokolant: p.o. sekr. sąd. Anna Kosowska

na rozprawie rozpoznał sprawę
z powództwa Mirosława Żelechowskiego
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie
o uchylenie ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwał wspólnoty mieszkaniowej

Posiedzenie rozpoczęto o godz. 11:03

Po wywołaniu sprawy stawili się:
Powód osobiście
W imieniu pozwanej wspólnoty nikt

Przewodniczący poinformował, że rozprawa nie jest nagrywana z uwagi na awarię sprzętu.

Powód oświadcza: w dniu wczorajszym przeglądałem akta sprawy i stwierdziłem że brak jest w nich odpowiedzi na pozew, w związku z tym dokonałem fotokopii dokumentów zawartych w innych aktach potwierdzających podpisy Emilii Pelawskiej jako członka zarządu, które składam do akt.

Przewodniczący stwierdza, że fotokopię dokumentów noszą daty z 2017 r., 2015 r.

Powód dalej: mi się teraz odmawia dostępu do dokumentacji, nie mam żadnych dokumentów.

Oświadcza też że na dzień dzisiejszy jako administrator wspólnoty występuje Izabela Jancewicz- Bielawska, która prowadzi biuro obsługi wspólnot mieszkaniowych.

Nie otrzymałem odpowiedzi na pismo skierowane do zarządcy, a informacje o zebraniu w dniu 18 lutego 2019 r. otrzymałem do skrzynki, nie pamiętam kto ją podpisał, nie mam jej dzisiaj przy sobie.

Sąd postanowił:

1. rozprawę odroczyć na dzień 17 września 2019 r. godz. 14:30, s. 331,
2. powód o terminie zawiadomiony i zobowiązany do złożenia w terminie 7 dni kopi zawiadomienia o zebraniu z dnia 18 lutego 2019 r. wraz z odpisem dla strony pozwanej,
3. na termin wezwać za stronę pozwana Emilię Pilawską i Andrzeja Habadanka celem przesłuchania pod rygorem pominięcia tego dowodu,
4. kopię pozwu bez załączników i zawiadomienie o terminie rozprawy doręczyć dla pozwanej ponownie na adres administratora k. 29.

Zakończono o godzinie: 11:19

Przewodniczący **Protokolant**

Olsztyn, 10 września 2020 r.

Sąd Apelacyjny

w Białymstoku

I Wydział Cywilny

Powód: **Mirosław Żelechowski**

ul. Okrzei 20/7, 10-266 Olsztyn

Pozwana: **Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie**

reprez. przez członków Zarządu Emilię Pelewska i Andrzej Habedank

sygn. akt I ACa 236/20

Pismo procesowe pozwanej

W imieniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie wnosimy o:

1. oddalenie apelacji od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 23 grudnia 2019 r., I C 186/19 w całości,
2. zasądzenie kosztów procesowych według norm przepisanych.

Uzasadnienie

I. Zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 23 grudnia 2019 r., I C 186/19 jest prawidłowy, a zarzuty podniesione w apelacji powoda są bezzasadne.

W treści apelacji powód w niewielkim stopniu odnosi się do tych argumentów Sądu I instancji, które legły u podstaw oddalenia powództwa. W to miejsce powód przedstawia szerokie wywody odnoszące się do kwestii bez istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Pozwana nie zamierza w tym miejscu powielać trafnych argumentów Sądów I instancji, niemniej pragnie wskazać na dalsze racje przemawiające za oddaleniem apelacji w całości.

II. Wszystkim zaskarżonym uchwałom Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie powód stawia zarzut, że powierzchnie poszczególnych lokali i wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej są błędnie obliczone.

Stanowisko powoda nie zasługuje na uwzględnienie już z bardzo podstawowej przyczyny - to nie w postępowaniu o uchylenie lub stwierdzenie nieistnienia uchwały rozstrzygane są kwestie prawidłowości obliczenia powierzchni poszczególnych lokali oraz wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Jednoznaczne stanowisko w tej kwestii zawiera uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 29 czerwca 2007 r., I ACa 348/07:

Przede wszystkim jednak badanie prawidłowości wyliczenia udziałów w celu stwierdzenia, czy nie zaistniały wymienione w art. 23 ust. 2 a ustawy o własności lokali przesłanki, czyli czy suma udziałów różna jest od jedności lub czy większość udziałów nie należy w rzeczywistości do jednego tylko właściciela, nie jest w niniejszym postępowaniu dopuszczalne. Nie jest wszak rzeczą sądu rozpoznającego sprawę o uchylenie uchwały badanie, czy prawidłowo w umowach o ustanowienie własności poszczególnych lokali określono ich powierzchnię i czy umowy te prawidłowo określiły udziały nabywców lokali w częściach wspólnych budynku i we współużytkowaniu wieczystym, nie jest to bowiem postępowanie, w którym prostować można uchybienia w treści aktów notarialnych i w księgach wieczystych.

(...) Słusznie zatem Sąd Okręgowy uznał za decydujący dla rozstrzygnięcia istniejący w dniu zebrania, wynikający z wpisów w księdze wieczystej stan w zakresie udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności części wspólnych budynku i we współużytkowaniu wieczystym gruntu i w konsekwencji zasadnie nie uwzględnił wniosku dowodowego zmierzającego do wykazania, że powierzchnie poszczególnych lokali oraz suma ich powierzchni zostały wadliwie ustalone i że w rzeczywistości są one inne.

Podobnie zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 22 lutego 2017 r., VI ACa 1862/15, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 6 grudnia 2016 r., VI ACa 1002/15, wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z 17 lutego 2017 r., I C 631/16, wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z 3 lipca 2018 r., XVIIIC 1090/17.

Za potrzebą przyjęcia stanu widniejącego w księgach wieczystych przemawiają także domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) **oraz konstytutywny charakter wpisu odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej** (art. 7 ust. 2 u.w.l.), por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 22 lutego 2017 r. VI ACa 1862/15.

Znaczenie ma także argument, że wpis do księgi wieczystej jest orzeczeniem (art. 626^8 § 6 k.p.c.), a prawomocny wpis, jak każde prawomocne orzeczenie, wiąże inne sądy (art. 365 k.p.c.) i nie może być obalone w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia.

Zdaniem pozwanej przedstawiona powyżej linia orzecznicza jest absolutnie uzasadniona, albowiem w sprawie z powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej lub stwierdzenie jej nieistnienia, istotnie nie powinno badać się prawidłowości wpisów wielkości udziałów w księgach wieczystych, a tym bardziej celem takiej sprawy nie jest ustalanie wielkości prawidłowych. Oprócz podanych wyżej argumentów jurydycznych należy zauważyć, że przyjęcie odmiennego poglądu prowadziłoby do chaosu prawnego. Stan, w którym prawidłowość wielkości udziałów budzi wątpliwości jest bardzo częsty zwłaszcza w starym budownictwie i gdy odrębne własności lokali ustanawiano przed wejściem w życie obecnie obowiązującej ustawy o własności lokali. Wynika to przede wszystkim z faktu, że nigdy nie obowiązywała żadna jedna i mająca powszechne zastosowanie norma obliczania powierzchni lokali (wyjątkiem jest pomiar lokali budowanych na podstawie umowy deweloperskiej od 2012 r.). W takich przypadkach sąd rozpoznający sprawę o uchylenie uchwały musi się na czymś oprzeć i tą miarodajną podstawą są wpisy w księgach

wieczystych. Nie tylko z powyżej zarysowanych względów prawnych, ale także zupełnie pragmatycznych nie można dla potrzeb tej konkretnej sprawy ustalać na nowo wielkości udziałów. Prowadziłoby to do wieloletniego postępowania, którego wynik byłby jednostkowy i nie przekładałby się zwłaszcza na konieczność przyjęcia w innych postępowaniach lub dla potrzeb zbycia lokalu ustalonych w takim postępowaniu wysokości udziałów. Jeżeli zaś właściciel lokal co roku zaskarżałby uchwały w oparciu o ten sam argument, pogląd przeciwny powyższemu prowadziłby to do absurdalnej sytuacji, której w każdej sprawie ustalono by wysokość tych udziałów. Kolejnym absurdem byłby fakt, że tak ustalana *ad casum* wysokość udziałów mogłaby by być inna niż ujawniona w księdze wieczystej. Skutkowałoby to zupełnym chaosem, albowiem powstałby dylemat w jaki sposób należy oznaczać wysokość udziału w umowie sprzedaży lokalu. Prowadziłoby to także do negacji funkcji księgi wieczystej nieruchomości jako podstawowego instrumentu zapewniającego pewność prawną w obrocie nieruchomościami.

III. Niezależnie od powyżej argumentacji zachodzi kolejna podstawowa prawna przeszkoda uniemożliwiająca badanie racji powoda i to nawet przy hipotetycznym założeniu, że uprawdopodobnił on swój zarzut (czemu zresztą pozwana zaprzecza).

Zasadnicze znaczenie ma tu bowiem okoliczność, że w nieruchomości przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie nie zostały jeszcze wyodrębnione wszystkie lokale, albowiem pierwotny właściciel -Gmina Olsztyn - pozostawił dla siebie niewyodrębniony lokal nr 8 o powierzchni 71,40 m^2 i niewyodrębnione lokale nr 5 i 5a, mające jedną wspólną łazienkę. Oznacza to, że rozpoczęty w 1982 r. proces wyodrębniania lokali nie został jeszcze zakończony.

W takim przypadku zastosowanie znajduje art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali

W budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w ust. 3, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Przepisu zdania poprzedzającego nie stosuje się, jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i

dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólne.

Przepis ten o charakterze bezwzględnie obowiązującym stanowi zatem o konieczności stałego *stosowania zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu.*

Powierzchnia poszczególnych lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych nie zmieniała się na przestrzeni lat. Dotychczas też sposób obliczania udziału w nieruchomości wspólnej w poszczególnych czynnościach prawnych wyodrębniania lokali nie budził wątpliwości ani stron, ani notariusza, ani sądu wieczystoksięgowego. Co więcej, powód nie zgłaszał także takich wątpliwości, gdy sam nabywał lokal.

Jedynym wyjątkiem od zasady stałości sposobu obliczenia wysokości udziałów jest umowa zawarta przez wszystkich właścicieli i dotychczasowego właściciela nieruchomości, w której nawo dokonano by ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Takiej umowy jednak nie zawarto, wobec czego nie ma żadnych podstaw do dokonywania oczekiwanych przez powoda korekt wielkości udziałów.

Co istotne, żaden przepis prawa nie nakłada na właścicieli obowiązku zawarcia takiej umowy i to nawet, jeżeli zachodzi pewne prawdopodobieństwo, że przy ustaleniu wielkości udziałów mogły zostać popełnione błędy (podejrzenie takich błędów wymaga, wszakże uprzedniej kosztownej weryfikacji). **Powództwo oparte na art. 25 u.w.l. nie jest instrumentem prawnym, którego celem jest przymuszenie właścicieli do weryfikacji zarzutu nieprawidłowości obliczenia wielkości udziałów ani tym bardziej do zawarcia umowy, o której mowa w art. 3 ust. 7 u.w.l.** Ze względu na opisaną wyżej konieczność przyjęcia wielkości ujawnionych w księgach wieczystych w samym założeniu powództwo to nie może pośrednio zmierzać do przymuszenia zarządu wspólnoty do działań oczekiwanych przez powoda. Do tego służą zupełnie inne instrumenty prawne i to z nich powód, jeżeli jest przekonany o swoich racjach, powinien skorzystać zamiast nękania wspólnoty corocznym zaskarżaniem uchwał.

O ile właściciele nie zdecydują się na zawarcie umowy, o której mowa w art. 3 ust. 7 u.w.l. *in fine*, to do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu nie ma możliwości prawnych dokonywania nowych obliczeń.

W tym stanie rzeczy nie ma żadnych możliwości prawnych skutecznego kwestionowania wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w księdze wieczystej nieruchomości wspólnej i zarazem księgach wieczystych poszczególnych lokali, zatem przyjęcie innych wielkości niż wynikające z ksiąg wieczystych nie jest dopuszczalne.

IV. Niezależnie od powyższych argumentów formalnoprawnych pozwana podnosi, zaskarżone uchwały zostały prawidłowo podjęte, w szczególności uzyskały wymaganą większość.

Przede wszystkim znaczenie prawne ma fakt, czy każda z tych uchwał została skutecznie podjęta, a nie to, czy przy obliczaniu wymaganej większości brano pod uwagę wysokość udziału w nieruchomości wspólnej, czy też powierzchnię użytkową poszczególnych lokali. **Jeżeli bowiem dana uchwała uzyskała wymaganą większość niezależnie od zastosowanego sposobu jej ustalenia (powierzchnia lokalu lub wielkość udziału), to jest to uchwała ważnie i skutecznie podjęta, mimo faktu, że w podsumowaniu wyników głosowania podano zsumowane powierzchnie lokali, a nie zsumowane wielkości udziałów**. Niezależnie bowiem od treści protokołu zebrania bez przeszkód można zastosować art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali i ustalić wyniki głosowania mając na podstawie wysokości udziałów w księgach wieczystych, a nie powierzchni lokalu.

Sąd I instancji na s. 3 uzasadnienia wyroku opisał prawidłowe ustalenia w przedmiocie wysokości udziałów poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej oraz powierzchni użytkowej lokali. Następnie opisał szczegółowo wyniki głosowań nad zaskarżonymi uchwałami (s. 3 i 4 uzasadnienia wyroku), które znajdują potwierdzenie w dokumentacji zebranej w sprawie.

Na tej podstawie tych ustaleń należy wyciągnąć wniosek, że każda z zaskarżonych uchwał uzyskała wyraźną większość zarówno liczoną „powierzchnią", jak i wielkością udziałów.

Niezależnie zatem od tego, czy wymaganą dla ważnego podjęcia uchwały większość należy ustalać na podstawie powierzchni lokali, czy wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej ujawnionych w księdze wieczystej, to i tak każda z uchwał została podjęta wyraźną większością. Formalne zaś podsumowanie wyników głosowania w protokole zebrania „w metrach", a nie wg wielkości udziałów nie ma znaczenia, skoro bez przeszkód można wyliczyć tę większość biorąc pod uwagę także wielkość udziałów. W tym przypadku można mówić co najwyżej o wadliwości protokołu, który *nota bene* nie ma sformalizowanej treści, ale nie o wadliwości sposobu powzięcia uchwały, w tym sposobu powzięcia i wyrażenia woli przez poszczególnych właścicieli. Właściciele prawidłowo i skutecznie wyrazili swoją wolę, a wyniki ich głosowania można łatwo ustalić niezależnie od przyjętego kryterium ustalania większości.

W tym kontekście tylko marginalne znaczenie, że głosowanie powierzchną lokali zostało już kilka lat temu wymuszone przez powoda, który kwestionował widniejące w księgach wieczystych lokali wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

V. Odnosząc się zaś do twierdzeń powoda o nieprawidłowości pomiaru powierzchni lokalu pozwana podnosi, że powód wskazuje na różnice wynoszące maksymalnie do 5 m^2 pomiędzy lokalami, które, jego zdaniem, powinny mieć tę samą powierzchnię. Należy jednak zauważyć, że w niniejszym przypadku mamy do czynienia z budynkiem zabytkowym, w którym pierwszy lokal został wyodrębniany w 1982 r., a większość pozostałych jeszcze przed wejściem w życie aktualnie obowiązującej ustawy o własności lokali. Błędne jest podstawowe założenie powoda, że lokale znajdujące się na poszczególnych piętrach w tym samym pionie muszą mieć tę samą powierzchnię. Zależy to bowiem od przyjętej metody pomiaru, gdyż ograniczając się tylko do najpopularniejszych metod trzeba zauważyć, że jedna z nich - PN – ISO 9836 – 1997 - nakazuje obliczać powierzchnię po obrysie ścian zewnętrznych lokalu (przez co nie uwzględnia ścian działowych), zaś druga zakłada, że ściany działowe są odliczane od powierzchni lokalu. Tym samym wystarczy, że w lokalu jest więcej ścian działowych lub są grubsze, aby lokal ten miał powierzchnię mniejszą niż lokale piętro niżej lub wyżej w tym samym pionie (odliczono więcej ścian działowych). Różnice na poziomie kilku metrów kwadratowych przy dużej powierzchni lokali mogą wynikać po prostu z innej aranżacji wewnętrznej lokali, a nie z błędów pomiarowych lub metodologicznych.

Skoro zaś żadna z metod obliczania powierzchni nie jest wiążąca i lepsza od innych to nie można twierdzić, że powierzchnia lokalu obliczona jedną z tych metod jest błędna.

VI. Wbrew stanowisku powoda nie każda nieprawidłowość – nawet gdyby hipotetycznie założyć, że miała miejsce – skutkuje koniecznością uchylenia lub stwierdzenia nieistnienia uchwały. Kluczowe znaczenie ma tu bowiem wpływ ewentualnej nieprawidłowości na treść uchwały lub wynik głosowania. **W doktrynie i orzecznictwie jest jednoznacznie przyjęte, że *drobne uchybienia, nawet uchybienia w uchwale, jeżeli nie miały wpływu na jej treść, nie będą skutkować jej uchyleniem;* zaś *decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne*** (wyrok SN z 8 lipca 2004 r., IV CSK 543/03, wyrok SN z 5 października 2011r. , IV CSK 664/10; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 8 listopada 2012 r., I ACa 584/12; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 23 czerwca 2015 r., VI ACa 1157/14; R. Dziczek, komentarz do art. 25 ustawy o własności lokali, Lex 2016, uwaga 8).

Powód nie wykazuje w żaden sposób, że zaskarżone uchwały miałyby inną treść lub zabrakłoby wymaganej większości, gdyby wielkości udziałów właścicieli lokali były obliczone według niego prawidłowo. Wychodzi w to miejsce z błędnego założenia, że samo uprawdopodobnienie, że powierzchnie lokali mogą być inne przesądza o istotnej wadliwości uchwał. W stopniu oczywistym można zaś przyjąć, że przy tak wyraźnych większościach, jakie uzyskały zaskarżone uchwały, nawet sugerowana przez powoda korekta pomiaru lokali o kilka metrów kwadratowych przy tych ich rozmiarach nie miała by istotnego wpływu na wynik głosowania – uchwały i tak zostałyby podjęte, co najwyżej nieco większą lub mniejszą większością, choć i tak wyraźnie większą niż 500/1000. Argument ten ma jednak drugorzędne znaczenie, skoro i tak miarodajny jest stan wielkości udziałów ujawniony w księgach wieczystych i dopóki stan ten pozostanie nie można w niniejszym procesie w ogóle rozważać zarzutu, że jest on nieprawidłowy.

VII. Poza powyższymi argumentami odnoszącymi się do wszystkich zaskarżonych uchwał nie są trafne zarzuty powoda odnoszące się do każdej z nich osobna.

Sąd I instancji na s. 7 uzasadnienia wyroku podał doniosłe i trafne argumenty dotyczące charakteru uchwały o udzieleniu członkom zarządu pozwanej wspólnoty. Nie powielając tej argumentacji pozwana podnosi dodatkowo, że powód kwestionując tę uchwałę, stawia członkom Zarządu zarzuty osadzone na przyjętym przez niego założeniu nieprawidłowości wielkości udziałów i braku działań mających na celu ustalenie wielkości prawidłowych. Tymczasem jak już mowa o tym powyżej ze względu na art. 3 ust. 7 u.w.l weryfikacja wielkości udziałów aktualnie możliwa jest jedynie w drodze umowy wszystkich właścicieli lokali i Gminy Olsztyn jako właściciela lokalu niewyodrębnionego. Członkowie zarządu wspólnoty mieszkaniowej nie mają możliwości narzucić właścicielom lokali obowiązku zawarcia takiej umowy. Przeszkodą do przygotowania takiej umowy są bardzo kosztowne pomiary, które musiałby zostać przeprowadzone przez wspólnotę. Sam fakt, że powód stawia zarzut, że powierzchnie lokali są nieprawidłowo ustalone nie jest wystarczającym argumentem, aby za kwotę kilkudziesięciu tysięcy złotych angażować rzeczoznawcę, który dokonana na nowo pomiarów i zweryfikuje trafność tego zarzutu. Dopiero natomiast gdyby zarzut powoda się potwierdził, istniałyby przesłanki, aby zawrzeć stosowną umowę. Wspólnota ma zaś już w tej chwili duże długi, spowodowane głównie faktem, że powód od lat nie czuje się obowiązany do partycypacji w kosztach nieruchomości wspólnej (o czym poniżej).

VIII. Powód zarzuca, że błędna jest praktyka polegająca na obliczaniu zaliczek, opłat i wszelkich ciężarów finansowych związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu, nie do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej.

Zarzut ten jest chybiony z tego powodu, że uchwała 2/2019 nie narusza wyrażonej w art. 12 ust. 2 u.w.l. zasady ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z nieruchomością wspólną w stosunku do wielkości udziałów, albowiem **uchwała ta stanowi wyłącznie o wysokości zaliczek na te koszty, a nie o zasadach partycypacji poszczególnych właścicieli w wydatkach i ciężarach związanych z rzeczą wspólną. Co więcej, wysokość zaliczek jest skorelowana do ujawnionych w księgach wieczystych wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, a nie oderwana od nich.**

Ponadto, Sąd I instancji słusznie zauważa, że obowiązku uiszczania zaliczek dotyczy art. 15 u.w.l, a nie art. 12 ust. 2 u.w.l., sama zaś treść art. 15 u.w.l. nie uprawnia do wykładni proponowanej przez powoda.

Z art. 12 ust. 2 u.w.l. wynika, że koszty utrzymania nieruchomości wspólnej są finansowe z pożytków, jeżeli nieruchomość takowe przynosi, a w pozostałej części z wpłat właścicieli lokali dokonywanych w formie comiesięcznych zaliczek. Po zakończeniu roku następuje rozliczenie, z którego wynika, czy dany współwłaściciel w formie zaliczek wniósł wystarczającą kwotę, czy też ma nadpłatę lub niedopłatę, mając na uwadze wielkość jego udziału w nieruchomości wspólnej. Wyznaczenie wysokości zaliczek w proporcji do powierzchni lokalu w niczym nie przeszkadza w wyliczeniu po zakończeniu roku kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej na podstawie kryterium wielkości udziału. Taki sposób zaliczkowania jest prawidłowy z punktu widzenia art. 15 u.w.l. i powszechnie stosowany ze względu na jego prostotę, skoro bowiem nie można z góry przewidzieć jakie będą koszty utrzymania nieruchomości po zakończeniu roku, to najlepszym sposobem bieżącego finansowania tych kosztów jest wnoszenie zaliczek w oparciu o jakieś rozsądne i równe dla wszystkich kryterium, przy założeniu, że po zakończeniu roku koszty te, zaliczki i pożytki zostaną rozliczone zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l.

Tym samym zaskarżona uchwała sama w sobie nie stanowi o zasadach rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości i w żaden sposób nie stoi na przeszkodzie zastosowaniu art. 12 ust. 2, lecz jedynie wprowadza łatwy, równy i zrozumiały i w samym założeniu tymczasowy system bieżącego finansowania tych kosztów z zastrzeżeniem ich końcowego rozliczenia.

Za zastosowaniem tej zasady przemawia fakt, że powierzchnie poszczególnych lokali są skorelowane z wielkością udziałów, albowiem, jak wynika nawet z samego pozwu wielkości udziałów nie były ustalone dowolnie, lecz w oparciu właśnie o powierzchnię lokali.

W przypadku powoda wielkość jego udziału ujawniona w księdze wieczystej wynosi 140/1000, zaś proporcja powierzchni jego lokalu do zsumowanej powierzchni wszystkich lokali wynosi 123/1000 (89,91m^2 do 728,65 m^2), jest zatem o 17/1000 niższa. Tym samym powód płaci (niestety, *de facto* powinien płacić) co miesiąc nieco niższe zaliczki niż te, które przypadałyby na niego, gdyby w miejsce metrażu także dla potrzeb zaliczek bezwzględnie stosować wielkość udziału w nieruchomości wspólnej. Paradoksalnie zatem powód kwestionuje rozwiązanie dla siebie korzystniejsze niż to, które sam postuluje.

Zauważyć też należy, że w pozwanej wspólnocie niemal we wszystkich przypadkach proporcja powierzchni lokalu danego właściciela do zsumowanej powierzchni wszystkich lokali jest jedynie subtelnie mniejsza od wielkości udziału tego właściciela ujawnionego w księdze wieczystej. Zasadniczo są to wielkości bardzo zbliżone i, co najważniejsze, przyjęte zasady zaliczkowania nie różnicują właścicieli, lecz są równe. Nie jest więc tak, że właściciele płacą zaliczki w zupełnym oderwaniu od ujawnionych w księgach wieczystych wielkości udziałów lub na nierównych zasadach. Przeciwnie, wysokość zaliczki jest proporcjonalna do wielkości udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Jak wyżej o tym mowa, ewentualna niewielka korekta – nadpłata lub niedopłata – wyliczona w oparciu o kryterium wielkości udziału może zostać wyrównana po zakończeniu roku.

IX. Na koniec pozwana zwraca uwagę na rzeczywistą motywację działań powoda kolejny raz nękającego wspólnotę procesem o uchylenie uchwały. Otóż powód od kilku lat pozostaje w konflikcie z pozostałymi właścicielami lokali i formalnie wspólnotą mieszkaniową, ponieważ nie płaci kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Jego zaległość z tego tytułu egzekwowana w postępowaniu egzekucyjnym wynosi blisko 105.000 zł. Z tego też powodu do jego lokalu prowadzona jest egzekucja.

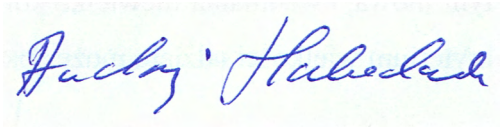
Być może powodowi wydaje się, że skoro, jego zdaniem, powierzchnie lokali i wielkości udziałów są źle policzone lub zaliczki są naliczane „od powierzchni lokalu" a nie „od wielkości udziału", to w ogóle nie musi nic płacić. Powód całkowicie ignoruje obowiązki nakładane na niego przez bezwzględnie obowiązujące przepisy (art. 12 ust. 2 i art. 15 u.w.l.), wyszukując pretekstów do odmowy zapłaty, choć bez przeszkód mógłby swoje argumenty podnosić w sporach o wyrównanie niedopłaty lub zwrot nadpłaty drobnych różnic pomiędzy kwotą, którą go obciążono a wysokością obciążenia, które, jego zdaniem, na niego przypada. Być może powód uważa, że uchylenie uchwały ustanawiającej wysokość zaliczek w ogóle zwolni go z kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W tym kontekście oczekiwanie, że wspólnota, która z jego powodu boryka się i tak z dużymi problemami finansowymi przymusi właścicieli lokali, aby ci zrzucili się na koszty weryfikacji zarzutów powoda stanowi rażące nadużycie.

Strony nie są zastępowane przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego, dlatego załączamy odpis odpowiedzi na pozew z załącznikami.

Załączniki:

1. odpis pisma z złącznikiem

2. uchwała pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w przedmiocie wyboru członków zarządu



ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE
NIERUCHOMOŚCIAMI
BIURO OBSŁUGI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
Izabela Jancewicz-Bielawska
10-271 OLSZTYN, ul. Jagiellońska 2/1
tel. 89 651 22 11; NIP 739-186-88-86

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
10 WRZ. 2020

Załącznik nr 2 do protokołu
z dnia 05 listopada 2015r.

UCHWAŁA NR ..4/11.../2015

Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie, podjęta na zebraniu Współwłaścicieli w dniu 05 listopada 2015 r. w sprawie odwołania Zarządu Wspólnoty oraz powołania nowego.

§ 1

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie, działając na podstawie art. 20 ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903) postanawia odwołać dotychczasowy Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej i powołać nowy Zarząd w osobach:

1. ....Emilia Pelawska
2. ....Andrzej Habedank
3. .....

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

L.p	Imię i Nazwisko	Nr lok.	Udział	Za przyjęciem uchwały	Przeciwko przyjęciu uchwały
1.	~~Dorota Lucyna Prokop~~	1	12,6/100		
2.	Emilia Pelawska	2	10/100		
3.	Gerard Przytuła Marzena Wieczerzycka Grażyna Majdzik	3	4/6 1/6 1/6		
4.	Zdzisław Dawidczyk	4	10/100		
5.	Wojciech Napiórkowski	5B	7/100		
6.	Barbara i Andrzej Mitulscy	6	10/100		
7.	Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowski Katarzyna Żelechowska	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
8.	Barbara i Andrzej Habedank	9	12/100		
9.	Gmina Olsztyn		14,4/100		
	RAZEM		100/100		

Głosowanie odbyło się: udziałami.
Za przyjęciem uchwały głosowało: ..właściciele lokali o łącznej powierzchni 572,25 m²
Przeciwko przyjęciu uchwały głosowało: .....—.....
Uchwałę podjęto.....stosunkiem: 572,25 m² / 728,65 m²

Całkowita powierzchnia budynku: 728,65 m²

Sygn. akt I C 186/19

PROTOKÓŁ

Dnia 17 września 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Juliusz Ciejek
Protokolant: stażysta Anna Kosowska

na rozprawie rozpoznał sprawę
z powództwa Mirosława Żelechowskiego
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie
o uchylenie ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwał wspólnoty mieszkaniowej

Posiedzenie rozpoczęto o godz. 14:31

Po wywołaniu sprawy stawili się:
Powód osobiście
W imieniu pozwanej wspólnoty stawili się członkowie zarządu Emilia Pelawska

Przewodniczący poinformował, że rozprawa nie jest nagrywana z uwagi na uszkodzenie sprzętu.

Powód wnosi jak dotychczas.
Członek zarządu E. Pelawska wnosi o oddalenie powództwa, oświadczając, że uchwały są ważne, a kwestia metrów i udziałów nie ma znaczenia. Powód zawsze ma wgląd do dokumentów, może je fotografować, nie zgadzamy się jedynie na wynoszenie oryginału dokumentów. Nie pamiętam czy uchwala nr 2 podwyższyła zaliczki na koszt eksploatacji konserwacji i wynagrodzenie zarządu, jeżeli tak to nieznacznie, może o 5 groszy.
Powód nie przychodzi na zebrania i jako właściciel może 2-3 opłacił czynsz tj. zaliczki na koszt zarządu nieruchomością. Powód jest nam winien około 100.000 zł, nie

możemy zrobić porządku w księgach, bo uregulowanie tego wszystkiego to duża kwota, jest to biedna wspólnota. Ta wspólnota liczy 10 mieszkań. Oprócz pana Żelechowskiego wszyscy płacą zaliczki. Nakazami zapłaty i wyrokami dług powoda sięga kwoty jaką podałam. Każde mieszkanie jest przyjęte do rozliczenia zgodnie z udziałami wskazanymi w aktach notarialnych. Być może są tam jakieś niezgodności w zakresie udziałów. Wydaje mi się, ze jak się zsumuje wszystkie udziały to wychodzi 90 parę procent Część była w procentach część w metrach. W chwili obecnej oprócz mnie członkiem wspólnoty jest Andrzej Habedanek – pod takim nazwiskiem go znam. Jesteśmy członkami zarządu, ja od 3 lat, a on dłużej. Zaliczka na fundusz remontowy wzrosła z 1 zł do 2 zł. Nasza kamienica jest praktycznie w ruinie, dach przecieka, piwnica podmaka. Środki na fundusz remontowa zostały gromadzone dopiero kiedy ja zostałam członkiem zarządu, wcześniej nie zbierano ich. Wyremontowaliśmy rynny, zbieramy również środki na resztę remontów.

Na pytanie powoda:

Jest wyrok sądowy, który opiewa na 90.000 zł z odsetkami od powoda. Są też inne wyroki. To był wyrok na ZBK, są też inne wyroki za kolejne lata, na bieżąco powoda podajemy do sądu. Powód wskazał że mieszkanie należy również do jego dzieci i dlatego wyroki zapadają również przeciwko nim. Dzieci przedtem były nieletnie. Dzieci również nie opłacają opłat, ale nie mieszkają tam. We wspólnocie nie ma regulaminu dotyczącego rozliczania zaliczek. Jeżeli zostają jakieś pieniądze na koncie z tytułu zaliczek, z nich są ponoszone koszty na naprawę. Sprawozdanie finansowe za rok 2018 zostało sporządzone i znajdują się u zarządcy. Każdy na zebraniu dostał indywidualne rozliczenie zaliczek. Wyciąg z rachunku bankowego zawiera dane o kontach, rachunkach, a teraz jest RODO i dlatego tych danych nie udostępniany. Jest to tylko przepływ gotówki, a nie rozliczenie. Powód nie wykonuje swojego podstawowego obowiązku, a ciągle chce nas rozliczać, już kilka spraw było, w których odmówiono mu tych dokumentów. Upokarza nas, mówiąc, że złodziejom nie mówi dzień dobry.

Na pytanie Sądu:

Nie wiem czy robiliśmy inwentaryzacje architektoniczno- budowlaną.

Powód podaje:

Od połowy roku 2016 nie płacę zaliczek. Poprosiłem o wyciąg z rachunku bankowego, którego nie dostałem, dlatego przestałem płacić. Wyroki są na 30.000 zł, ale ponieważ jest kilku współwłaścicieli tego mieszkania to zobowiązanie obciąża kilka osób w ułamkach, a nie w całości.

Sąd postanowił:

1. rozprawę odroczyć na dzień 29 października 2019 r. godz. 10:30, s. 331,
2. powód i przedstawiciel pozwanej o terminie zawiadomieni,
3. na terminie wezwać w charakterze świadka Izabelę Jancewicz- Bielawską, którą zobowiązać do dostarczenie na termin rozprawy uchwały o wyborze zarządu pozwanej wspólnoty, protokołu zebrania rocznego z 18/02/18 wraz z listą obecności, wyciągów z rachunków bieżących (dokumentów jak w pkt. 1-4 k. 5)

Zakończono o godzinie: 15:10

Przewodniczący **Protokolant**

Sygn. akt I C 186/19

K - 77

PROTOKÓŁ

Dnia 29 października 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Juliusz Ciejek
Protokolant: sekretarz sądowy Justyna Szubring

na rozprawie rozpoznał sprawę
z powództwa Mirosława Żelechowskiego
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie
o uchylenie ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwał wspólnoty mieszkaniowej

Posiedzenie rozpoczęto o godz. 10:36

Po wywołaniu sprawy stawili się:
Powód osobiście.
W imieniu wspólnoty członek zarządu Emilia Pelawska.
Stawił się świadek Izabela Jancewicz-Bielawska.

Przewodniczący poinformował, że rozprawa nie jest nagrywana z uwagi na długotrwałe uszkodzenie sprzętu.

Powód wnosi jak dotychczas.
Przedstawiciel wnosi jak dotychczas.

Sąd postanowił:
dopuścić dowód z zeznań obecnego świadka na okoliczność trybu i sposobu przeprowadzenia zebrania Wspólnoty w dniu 18.02.2019 r., informacji udostępnianych członkom Wspólnoty, przyczyn podjęcia zakażonych uchwał.

K - 77v

Staje świadek:

Izabela Jancewicz- Bielawska, l. 63, zarządca nieruchomości, Guzowy Piec, n/k, obca.

Pouczona w trybie art. 233 kk, za zgodą stron bez odebrania przyrzeczenia podaje:

Jestem zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 na podstawie umowy o administrowanie. Myślę, że doszło między administratorem a zarządem do nieprozumienia dotyczącego czynności podejmowanych w postępowaniu. Byłam obecna na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 18.02.2019 r. kiedy to zostały podjęte zaskarżone uchwały. Mam kopię protokołu zebrania wspólnoty z 18.02.2019 r. wraz z kopią listy obecności, która składa do akt. Nie dysponuje dzisiaj oryginałami. Mogę je dostarczyć do wglądu. Powoda nie było na zebraniu wspólnoty. To wynika z listy obecności. Powód wnioskował do nas 05.02.2019 r. o podanie nr rachunku bankowego, na który są spłacane należności wspólnoty. Ten nr rachunku podaliśmy mu pismem z 12.02.2019 r. Zażądał od nas jedynie scanu, kserokopii umowy o otwarciu rachunku wspólnoty. W piśmie z dnia 12.02.2019 r. poinformowano go, że go wglądu zostaną mu udostępnione wszystkie dokumenty. Składa do akt kopię pisma z 12.02.2019 r. Przed zebraniem każdy z właścicieli otrzymał rozliczenie dochodów i wydatków za rok 2018 r. łącznie z rozliczeniem mediów. Nie mam dzisiaj tego dokumentu.

Okazano świadkowi dokumentację jak na k. 14-29.

Świadek dalej:

To rozliczenie jest na k. 25-27. Te rozliczenie zostało przesłane wraz z zawiadomieniem o terminie zebrania bądź trochę później. Te rozliczenie, które myśmy przesłali nie zabrało napisów dokonanych kolorem niebieskim. Zapisy w okazanych mi dokumentach nie zostały dokonane przez administratora i zarząd. Pochodzą najprawdopodobniej od powoda. Głosowanie nad uchwałami odbywało się zgodnie z posiadanymi udziałami, a nie powierzchnią lokali. W rubryce powierzchnia lokalu na liście obecności wpisywaliśmy udział powierzchni lokalu do powierzchni całego budynku. Wspólnota jest w tak złego kondycji finansowej, że nie posiada środków na uregulowanie kwestii udziałów. Udziały wyliczone

według powierzchni lokali wskazanych w księdze wieczystej wynoszą części setne, gdzie np. Emilia Pelawska ma dziesięć setnych. Są to dane z ZBK. Pan powód twierdzi to, że nie odpowiada to rzeczywistym udziałom. Jego zaległość wynikająca z prawomocnych nakazów zapłaty wynosi 44.602,21 zł bez odsetek wobec wspólnoty. Powód w dalszym ciągu nie płaci w ogóle od stycznia 2018 r. do dzisiaj. Z tego tytułu narosła zaległość 14.609,86 zł i odsetki. Przypuszczam, że to również jest przedmiotem procesu ale nie wiem dokładnie, bo nie ma księgowej. Ta windykacja skierowana jest obecnie przeciwko powodowi i jego dzieciom, które też nie płacą. Nie potrafię powiedzieć czemu zarząd nie działa w tej sprawie. Zarząd wspólnoty jest taki jak w doręczonej Sądowi uchwale. Pan Habadank żyje ale nie chce zrezygnować z pracy w zarządzie. Nie wiem czemu nie działa. Poza panią Pelawską nie ma nikogo więcej. Powód ma prawo wglądu do wszystkich dokumentów jako właściciel. Musi się tylko umówić. Może je fotografować. Nie wiem czy uchwała nr 2 w istotny sposób zmieniła wysokość zaliczek. Jeżeli się zmieniły to jedynie o wskaźnik inflacji względnie o wzrost kosztów obsługi nieruchomości. Nie znam poprzedniej uchwały w tym przedmiocie. Zaliczka na fundusz remontowy jest uchwalana dopiero od 2 roku. Chyba wzrosła o 1 zł w stosunku do roku poprzedniego. Poprzednio wspólnota nie gromadziła zaliczki na fundusz remontowy. Przeprowadzając głosowania przyjmowaliśmy jako wskaźnik powierzchnię lokali w stosunku do powierzchni całkowitej budynku po to aby powód nie miał podstaw zaskarżenia lokali. Nie potrafię odpowiedzieć w jaki sposób ustalone zostały powierzchnie tych lokali. Nie wykluczam, że było to wyliczenie samego powoda, które nam je dostarczyć. Nie potrafię teraz tego powiedzieć. Ta wspólnota stwarza bardzo duże problemy i budynek grozi zawaleniem. Powód nie płacąc wpędza wspólnotę w długi, w procesy sądowe. Prostuję – budynek nie grozi zawaleniem ale katastrofą budowlaną.

Powód oświadcza:

Powierzchnie lokali przyjętych przez wspólnotę dla głosowania ja ustaliłem w oparciu o dane z ksiąg wieczystych, jeżeli chodzi o lokale należące do osób fizycznych. Natomiast powierzchnię lokali należących do gminy ustaliłem w oparciu o informacje ustne pracownika Zakładu Lokali i Budynków

Komunalnych. To te powierzchnie wspólnota przyjęła dla potrzeb głosowania. Nie jest prawdą, że głosowano udziałami.

Świadek dalej:
Możemy głosować 1 właściciel 1 głos a uchwały i tak przejdą. To powód powinien powiedzieć czemu nie płaci przez tyle lat żerując na innych sąsiadach. Odmawiam udostępnienia wyciągów z kont bankowych, gdyż są w nich zawarte dane wrażliwe właścicieli takie jak np. nr kont bankowych, gdyż każdy wpłaca ze swojego konta. Natomiast kartoteki z programu księgowego jeżeli chodzi o osoby uzyskujące świadczenia od wspólnoty z tytułu świadczonych usług są dostępne i powód może je otrzymać.

Przewodniczący udostępnił powodowi go wglądu dokumenty przedłożone przez świadka.

Okazano powodowi protokół zebrania i listę obecności do wglądu.

Przewodniczący zarządził przerwę.

Po przerwie:
Strony i świadek stawili się jak dotychczas.

Powód:
Oświadcza, iż w protokole nie jest napisane, że osoba reprezentująca Prezydenta Olsztyna wylegitymowała się pełnomocnictwem.

Świadek dalej:
Przedstawiciel gminy był jako siódmy właściciel. Przedstawiciel gminy był na zebraniu. Zawsze przychodził z pełnomocnictwem. Pełnomocnictwo jest dołączone do przedłożonej przeze mnie listy obecności. Nie posiadam wiedzy czy udziały wypisane w uchwale nr 4/11/2015 są udziałami odpowiadającymi treści zapisów w księdze wieczystej. Musiałabym to sprawdzić.

K - 79

Sąd postanowił:

1. rozprawę odroczyć na dzień 10.12.2019 r. godz. 12.30, s.331,
2. powód o terminie zawiadomiony,
3. przedstawiciel wspólnoty o terminie zawiadomiony,
4. zobowiązać administratora Izabelę Jancewicz-Bielawską do wskazania liczby udziałów w nieruchomości wspólnej przypadających na poszczególnych właścicieli zgodnie z treścią zapisów w księgach wieczystych lokali budynku – w terminie 21 dni,
5. zakreślić przedstawicielowi wspólnoty termin 21 dni do złożenia na piśmie w 2 egzemplarzach drugiego członka zarządu Andrzeja Habadanka w przedmiocie niniejszego powództwa.

Zakończono o godzinie: 11:45

Przewodniczący **Protokolant**

Sygn. akt I C 186/19

PROTOKÓŁ

Dnia 10 grudnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Juliusz Ciejek
Protokolant: stażysta Anna Kosowska

na rozprawie rozpoznał sprawę
z powództwa Mirosława Żelechowskiego
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie
o uchylenie ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwał wspólnoty mieszkaniowej

Posiedzenie rozpoczęto o godz. 12:43

Po wywołaniu sprawy stawili się:
Powód osobiście
W imieniu pozowanej wspólnoty członek zarządu Andrzej Habedank oraz Emila Pelawska

Przewodniczący poinformował, że rozprawa nie jest nagrywana z uwagi na długotrwałe uszkodzenie sprzętu.

Powód wnosi jak dotychczas.
Członek zarządu E. Pelawska wnosi o oddalenie powództwa. Członek zarządu A. Hebedank wnosi o oddalenie powództwa.

Powód oświadcza, rachunek wspólnoty jest własnością wspólnoty, administrator nie ma uprawnień do odmawiania do niego dostępu. Konsekwencja tego stanu rzeczy jest pozbawienie właściciela pozbawienia możliwości sprawdzenia

prawidłowości rozliczenia rocznego. Dokument ten nie został przedłożony pomimo zobowiązania do jego przedłożenia przez Sąd. W wyciągu z rachunku bankowego nie ma danych wrażliwych a wiec twierdzenia administratora w tym przedmiocie są nieprawdziwe. Administrator rości sobie prawo do decydowania w tym zakresie przy służebnej roli członków zarządu. To wszystko co mam do powiedzenia

Staje Emila Pelawska

Ponieważ podpisaliśmy umowę z zarządcą do upoważniamy go do zarządzania dokumentacją. Powód musi tylko zajść do niego i zrobić odpis. Nie zostało to mu nigdy odmówione. Wszyscy dostajemy rozliczenie roczne. W każdej sprawie mam kontakt z zarządcą, stąd też nie wiem na jakiej podstawie powód wnosi swoje pretensje.

Andrzej Habedank :

Powód ma wgląd do wszystkiego gdyby przyszedł zostało by mu udostępnione to czego się domaga, może tez przychodzić na zebrania wspólnoty, na które tez nie chodzi.

Powód oświadcza, gdyby miał dostęp do rachunku bankowego, to wyciągi byłyby w aktach. To że w przypadku udostepnienia mi rachunku do wglądu nie oznacza tego samego co udostępnię kopii rachunku, tam jest cała masa liczb i nie ma sensu tego przepisywać, bo można dokonać pomyłek. Zarządca ma komputerowy program obsługi księgowej, ja też mam dostęp do komputera. Bank oferuje wyciągi z rachunku bankowego w pięciu formatach, w tym w pakiecie biurowy Excel. Nie stanowi więc problemu wymazanie nazwisk, które są mi dokładnie znane. Mówiłem dla pani Jacewicz- Bielawskiej na pytanie: po co mi wyciągi z rachunku, że chcę się przekonać, że pani nie kradnie. Nie oferowano mi możliwości zapoznania się z nimi w siedzibie administratora, stanowczo mi odmawiano. Umożliwiano mi fotokopiowanie uchwał, ale warunki po temu są fatalne, co widać po uchwałach zawartych w aktach.

Emilia Pelawska:

Powód jest skonfliktowany z całą wspólnotą. Sąd przy ul. Artyleryjskiej wydał wyrok w którym zakazał udostępniania wyciągów, myślę, że dysponuje nim

poprzedni zarządca, dlatego nie udostępniamy. Powód nie płaci, wyzywa nas od złodziei.

Andrzej Hebedank oświadcza, że popiera stanowisko E. Pelawskiej

Sąd postanowił dopuścić dowód z kart 14- 30, 57-58, 61, 71-76, 82-102

Przed zamknięciem rozprawy powód oświadcza, że charakterystyczna rzeczą jest chęć zwalenia winy na mnie przez osoby, które źle pracują. To jest próba odwrócenia uwagi od przedmiotu sprawy.

Przewodniczący zamknął rozprawę.

Sąd postanowił odroczyć ogłoszenie wyroku do dnia 23 grudnia 2019 r. godzina 14:30, s. 331

Zakończono o godzinie: 13:03

Przewodniczący **Protokolant**

Sygn. akt I C 186/19

PROTOKÓŁ
Z PUBLIKACJI

Dnia 23 grudnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Juliusz Ciejek
Protokolant: stażysta Anna Kosowska

na rozprawie rozpoznał sprawę

z powództwa Mirosława Żelechowskiego

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie

o uchylenie ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwał wspólnoty mieszkaniowej

Rozpoczęto o godzinie: 14:40

Po wywołaniu sprawy stawili się:

Za pozwaną Emilia Pelawska.
Powód osobiście

Przewodniczący ogłosił orzeczenie przez odczytanie sentencji i podanie ustnie zasadniczych motywów rozstrzygnięcia.

Przewodniczący pouczył strony działające bez profesjonalnego pełnomocnika, że uzasadnienie pisemne ogłoszonego wyroku zostanie doręczone, jeżeli takie żądanie zgłoszą w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia orzeczenia.

Apelację od tego wyroku wnosi się do Sądu Apelacyjnego w Białymstoku za pośrednictwem tutejszego Sądu – bezpośrednio, albo za pośrednictwem poczty w terminie 14 dni od dnia otrzymania wyroku albo w terminie 21 dni od dnia ogłoszenia orzeczenia, gdy żądanie uzasadnienia i doręczenie wyroku nie zostało w powyższym terminie zgłoszone.

Zakończono o godzinie:14:59

Przewodniczący Protokolant

Sygn. akt: I C 186/19

ODPIS

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: stażysta Anna Kosowska

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2019 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa Mirosława Żelechowskiego

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej ewentualnie o ustalenie ich nieistnienia

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 186/19

Uzasadnienie

Powód Mirosław Żelechowski w dniu 1 kwietnia 2019 r. wniósł pozew o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie: nr 1/2019 w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2018 r. i udzielenia absolutorium Zarządowi, 2/2019

w przedmiocie uchwalenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i 4/2019 dotyczącej funduszu remontowego, domagając się ewentualnie ustalenia ich nieistnienia. Ponadto domagał się zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.
W uzasadnieniu swego stanowiska podał, że:
- wyliczenie udziałów przypadających poszczególnym lokalom jest błędne, a wspólnota nie podejmuje działań naprawczych w tym zakresie,
- rozliczenie kosztów powierzchni wspólnej za 2018 r. nastąpiło według powierzchni lokali z naruszeniem art. 12 ust. 12 u.w.l.,
- sprawozdanie finansowe Wspólnoty zostało rozliczone wg metrów a nie udziałów,
- rozliczenie kosztów utrzymania części wspólnych za rok 2018 jest sumą trzech właścicieli lokalu co jest niezgodne z art. 1a oraz 3 ust. 3a u.w.l.,
- brak jest podpisu członków zarządu na rozliczeniu i sprawozdaniu,
- uniemożliwienie kontroli działania zarządu przez nieudostępnienie wyciągów z rachunku bankowego wspólnoty, metra kwadratowego powierzchni mieszkania, a nie od udziału,
- uchwała w przedmiocie ustalenia zaliczek na koszty zarządu jest wadliwa ponieważ nie określa celów na jakie zaliczki powinny być wydatkowane, nie określa planu gospodarczego, czym narusza interes powoda i prawidłowy zarząd,
- brak ustalenia właściwych udziałów w części wspólnej narusza interes prawny powoda, z uwagi na niepewny stan prawny, hamuje proces przekształcenia użytkowania wieczystego we własność (k. 4-13).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa.
W uzasadnieniu odpowiedzi podniosła, że uchwały są ważne, a powód ma możliwość wglądu do dokumentów i ich fotografowania. Przeciwko powodowi wielokrotnie wytaczano powództwa o zapłatę kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a jego zadłużenie wynosi z tego tytułu 100.000 zł. Obecnie toczy się przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne. W ocenie pozwanej powód nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia uchwały (k.67).

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa jest tak zwaną dużą wspólnotą. Składa się z ośmiu lokali mieszkalnych należących do osób fizycznych i trzech należących do Gminy Olsztyn. Współwłaścicielem lokalu nr 7 jest w 2/4 powód Mirosław Żelechowski.

(dowód: odpis KW k.91)

W pozwanej wspólnocie istnieją rozbieżności co do nominalnych udziałów wynikających z treści zapisów w księgach wieczystych w częściach wspólnych budynku, a faktyczną wielością poszczególnych lokali, których wielkość nie zawsze odpowiada przypadających im udziałom. Suma powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynosi 728,65 m^2.

Lokalowi nr 1 przypada udział nominalny 126/1000, a jego powierzchnia wynosi 91,80 m^2.
Lokalowi nr 2 przypada udział nominalny 10/100, a jego powierzchnia wynosi 69,40 m^2.
Lokalowi nr 3 przypada udział nominalny 15/100, a jego powierzchnia wynosi 99,66 m^2.
Lokalowi nr 4 przypada udział nominalny 10/100, a jego powierzchnia wynosi 69,70 m^2.
Lokalowi nr 5b przypada udział nominalny 7/100, a jego powierzchnia wynosi 48,20 m^2.
Lokalowi nr 6 przypada udział nominalny 10/100, a jego powierzchnia wynosi 66,49 m^2.
Lokalowi nr 7 przypada udział nominalny 14/100, a jego powierzchnia wynosi 89,91 m^2.
Lokalowi nr 9 przypada udział nominalny 12/100, a jego powierzchnia wynosi 78,69 m^2.
Lokalowi nr 5 należy do Gminy Olsztyn, a jego powierzchnia wynosi 20,30 m^2.
Lokalowi nr 5a należy do Gminy Olsztyn, a jego powierzchnia wynosi 23,10 m^2.
Lokalowi nr 8 należy do Gminy Olsztyn, a jego powierzchnia wynosi 71,40 m^2.

(dowód: zestawienie k. 83, odpisy KW k.84-102)

W dniu 18 lutego 2019 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie. Na zebraniu było obecnych 7 właścicieli lokali, w tym reprezentujący Gminę na podstawie udzielonego pełnomocnictwa Marcin Kulawicki, którym przypisano 73,97% udziałów. Powód nie był obecny na zebraniu. Z uwagi na zgłaszane przez powoda uprzednio zastrzeżenia Wspólnota głosowała uchwały przyjmując dla potrzeb uchwalenia większości faktyczną powierzchnię lokali w stosunku do ogólnej powierzchni, a nie udziały nominale.

Między innymi Wspólnota podjęła uchwały będące przedmiotem zaskarżenia, a mianowicie:

- **nr 1/2019** w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2018 r. i udzielenia absolutorium Zarządowi, za którą głosowali właściciele lokalu nr 1, 2, 3,4, 5b, 9, 5, 5a i 8, Przyjęto, że za uchwałą głosowało łącznie 539,03 m^2 spośród 728,65 m^2 całkowitej powierzchni. Nikt nie wstrzymał się , ani nie był przeciw.

- **nr 2/2019** w przedmiocie uchwalenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,40/m^2 powierzchni wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości w tym:

  - 0,65/m^2 tytułem zaliczki na koszty eksploatacji,
  - 0,20/m^2 tytułem zaliczki na bieżącą konserwację,
  - 0,55/m^2 tytułem wynagrodzenia zarządu,

Za uchwałą głosowali właściciele lokalu nr 1, 2, 3,4, 5b, 9, 5, 5a i 8, Przyjęto, że za uchwałą głosowało łącznie 539,03 m^2 spośród 728,65 m^2 całkowitej powierzchni. Nikt nie wstrzymał się, ani nie był przeciw.

- **nr 4/2019** w przedmiocie funduszu remontowego, w której przyjęto uchwalenie:

  - zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 2/m^2 powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości od 1 IV 2019 r.,
  - że środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym przechodzą na lata następne,
  - w przypadku braku środków na rachunku bieżącym Wspólnoty na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości wspólnej, koszy te doraźnie mogą być opłacane z rachunku funduszu remontowego z koniecznością ich refundacji.

Za uchwałą głosowali właściciele lokalu nr 1, 2, 3,4, 5b, 9, 5, 5a i 8, Przyjęto, że za uchwałą głosowało łącznie 539,03 m^2 spośród 728,65 m^2 całkowitej powierzchni. Nikt nie wstrzymał się, ani nie był przeciw.

(dowód: pełnomocnictwo k. 73, protokół k. 74-75, uchwały k.15-17)

Powód od połowy 2016 r. nie płaci zaliczek na koszt utrzymania wspólnoty i swojego lokalu. Przeciwko powodowi wielokrotnie wytaczano powództwa o zapłatę kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Wysokość zadłużenie jego lokalu wynosi z tego tytułu 100.000 zł. Jego osobiste zadłużenie z tego tytułu wynosi 44.609,21 zł. Obecnie toczy się przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne. Pomimo prawomocnych wyroków powód konsekwentnie kontestuje swoje obowiązki finansowe wobec Wspólnoty. Pomimo, że sam nic nie płaci, nazywa członków wspólnoty złodziejami. Miał dostęp do dokumentacji finansowej wspólnoty i miał możliwości własnoręcznego wykonania jej zdjęć. Odmówiono mu jedynie wykonania ich kserokopii. Budynek wspólnoty jest w bardzo złym stanie technicznym. Wymaga pilnych napraw i remontów.

Rozliczenie kosztów utrzymania Wspólnoty w przedmiotowej sprawie zostało przesłane jej członkom przez administratora jeszcze przed zebraniem. Otrzymał je i powód. Było przedmiotem analizy na zebraniu, w którym powód nie uczestniczył.

(dowód: rozliczenie k. 25-27, zeznania świd. I. Jacewicz-Bielawskiej k. 77v-78, niesporne k. 67v, 140v).

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie. Nie zostało ono udowodnione, a ponadto powód nie posiada interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. do ubiegania się o ustalenie nieważności uchwał.

W myśl przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. Nr 80, poz. 903) (dalej: u.w.l.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powołany przepis wyróżnia, zatem cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować, jako samodzielną podstawę zaskarżenia. W przypadku zaskarżenia uchwały wykazanie tej przesłanki ciąży na twierdzącym, czyli w tym przypadku na powodzie, zgodnie z art. 6 k.c.

Pozwana Wspólnota od wielu lat pozostaje w sporze powodem, który przyznał sobie prawo do powstrzymania się od jakichkolwiek świadczeń na jej rzecz. Samowolnie za nic nie płaci i jest od 3,5 roku na utrzymaniu przez sąsiadów, niejednokrotnie niezamożnych emerytów. Budynek wymaga pilnej inwentaryzacji i remontów, ale Wspólnoty na to nie stać z uwagi na postawę powoda.

Istotnie w pozwanej wspólnocie istnieje rozbieżność pomiędzy nominalnymi udziałami przypadającymi poszczególnym lokalom wynikającymi z treści zapisów w aktach notarialnych i księgach wieczystych, a faktyczną powierzchnią lokali. Prowadzi to do sytuacji, w której suma udziałów nie równa się 100. Jest to jednak dość częsta sytuacja, wynikająca z zaszłości czasowych i różnego sposobu liczenia powierzchni w miarę

wyodrębniania poszczególnych lokali, szczególnie w starych kamienicach. Ustawodawca świadom tego faktu wprowadził możliwość głosowania w takim przypadku w systemie jeden właściciel – jeden głos, o ile zażąda tego uprawniony krąg podmiotów (art. 23 ust. 2a u. w. l.). W tym przypadku żądania takiego nie zgłoszono, tak więc głosowanie powinno odbywać się udziałami. Udziały są wielkością nominalną i normatywną, wynikającą nie tylko z faktycznego przeliczenia powierzchni lokalu do powierzchni budynku (co jest podstawą ich obliczenia). Raz określone przy wyodrębnieniu lokalu stają się normatywem, który może być skorygowany lub poprawiony w stosownym trybie, ale nie podlega badaniu w trakcie czynności głosowania nad poszczególnymi uchwałami.

Trafny jest zarzut powoda, że uchwały zostały przegłosowane metrami, a nie udziałami, co jest sprzeczne z art. 23 ust. 2 u.w.l. Uchwały zapadają bowiem większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Należy jednak zaznaczyć, że zgodnie z art. 25 ust 1 tej ustawy uchwała podlega uchyleniu o ile jest ona sprzeczna z prawem. Ustawodawca, dla przyjęcia tak daleko idącego skutku wymaga jednak kwalifikowanych postaci naruszeń prawa prowadzących do sytuacji, w której uchwała nie odzwierciedla woli Wspólnoty. Na względzie miano sytuację, w której nieprofesjonalne zrzeszenie mieszkańców nie może być związane sztywnym gorsetem warunków formalnych. Tworzą je często ludzie bez wykształcenia prawniczego, niejednokrotnie niezamożni.

Jak się powszechnie przyjmuje, zarzucając naruszenie prawidłowości głosowania należy wskazać, że zarzuty formalne które mają stanowić podstawę uchylenia uchwały właścicieli były na tyle poważne, że miały lub mogły mieć wpływ na treść uchwały (tak min. wyroki SA: w Szczecinie z dnia 21 maja 2015 r., I ACa 85/15 i z dnia 30 czerwca 2015 r., I ACa 209/15, w Warszawie z 23 czerwca 2015 r., VI ACa 1157/14).

W rozpoznawanej sprawie, gdyby przełożyć przyjęte metry na przysługujące danym właścicielom udziały nominalne to i tak wszystkie uchwały uzyskałyby wymaganą liczbę głosów. Przegłosowano je bowiem ilością przytłaczającą. Tak więc w tym konkretnym przypadku sposób obliczenia głosów, choć formalnie wadliwy, nie miał istotnego wpływu na ważność zaskarżonych uchwał.

Uchwała o przyjęciu sprawozdania finansowego i udzieleniu absolutorium dla zarządu ma w istocie charakter afirmatywny. Członkowie Wspólnoty, po przedstawieniu sprawozdania, wyrażają w niej akceptację dla podejmowanych przez Zarząd działań lub mu jej odmawiają. Tak więc jest ona formą plebiscytarnej formy oceny pracy zarządu i nie może być uchylona tylko z tego powodu, że niektóre ich działania lub zaniechania uznano za

wadliwe lub nieskuteczne. Jest ona przejawem samorządności Wspólnoty. Udzielenie zarządowi wspólnoty absolutorium jest odzwierciedleniem woli większości członków wspólnoty, której uzewnętrznienie nie rodzi żadnych konsekwencji dla wspólnoty jak również samego zarządu. Odmowa udzielenia absolutorium może wprawdzie uzasadniać podjęcie innych uchwał np. w przedmiocie odwołania zarządu lub ustanowienia zarządu przymusowego, jednakże również udzielenie absolutorium nie stoi na przeszkodzie poddanie takowych wniosków pod głosowanie. W obu zaś przypadkach dla ich przyjęcia wymagane jest podjęcie uchwały według zasad obowiązujących we wspólnocie. Przedmiotem uchwały o udzieleniu absolutorium jest ocena pracy zarządu jako całości, a nie poszczególnych jego decyzji. Zatem nawet przy ustaleniu, iż niektóre z nich były błędne, nie rodzi to automatycznie podstawy do odmowy udzielenia absolutorium, jeśli nie przekładały się na wyniki pracy jako całości. Absolutorium nie polega na zatwierdzeniu wszystkich decyzji zarządu, lecz ocenie wyników rocznego gospodarowania i odzwierciedla subiektywną oceną właścicieli lokali odnoszącą się do pracy zarządu.

Przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej za dany rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm charakterystyczny dla dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze. Wprawdzie sprawozdanie powinno przedstawiać sytuację finansową wspólnoty - wielkość wpływów i wydatków w sposób czytelny i przejrzysty, ale nie musi odpowiadać przepisom ustawy o rachunkowości (patrz: I ACa 157/16 - wyrok SA Łódź z dnia 12-08-2016)

Rozliczenie kosztów utrzymania Wspólnoty w przedmiotowej sprawie zostało przesłane jej członkom przez administratora jeszcze przed zebraniem. Otrzymał je i powód. Było przedmiotem analizy na zebraniu, w którym powód nie uczestniczył, choć mógł. Zostało zaakceptowane przez członków Wspólnoty. Nie było do czasu podjęcia uchwały kwestionowane. W tej sytuacji brak podpisów na otrzymanym przez powoda przed zebraniem rozliczeniu nie dowodzi jego wadliwości czy sprzeczności z prawem. Jak zeznała to świd. I. Jacewicz-Bielawska i przyznał to sam powód (k.104v), miał on możliwość dostępu do dokumentacji Wspólnoty i czynienia z niej notatek oraz zdjęć.

Z powyższych względów uchwała nr 1/2029 nie jest sprzeczna z prawem, ani interesem powoda.

Oczywiście można rozważać czy zarząd Wspólnoty tolerując trzyletnie zaległości związane z nieopłacaniem przez powoda kosztów utrzymania jego lokalu nie naruszył zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Być może wskazane byłoby z tego punktu widzenia szybsze podjęcie czynności egzekucyjnych, ale jest to zarzut na który powód

mógłby powoływać się jako ostatni. W każdym razie, najwyraźniej głosujący za absolutorium nie byli tego zdania.

Skoro powód nie partycypuje w kosztach utrzymania Wspólnoty to nie może skutecznie zarzucać jej zarządowi , że ten nie podejmuje działań zmierzających do uregulowania kwestii spornych udziałów czy szeregu prac remontowych. Działanie powoda w tym zakresie jest szczególnie naganne i sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Stosownie do art. 12 ust. 2 u.w.l. 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. Ma więc rację co do zasady powód, że podstawą rozliczenia zaliczek powinny być nie metry, jak przyjęto, a właśnie udziały. Jednakże wymóg ten dotyczy jedynie sposobu rozliczenia zobowiązań właściciela lokalu wobec wspólnoty i odwrotnie. Rygoru tego nie przewiduje już jednak art.15 ust. 1 u.w.l., który stanowi jedynie, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Tak więc ustalenie wysokości przypisanych zaliczek od m^2 powierzchni lokalu nie jest samo w sobie sprzeczne z prawem. Nie jest w tym przypadku też sprzeczne z interesem powoda, o czym poniżej.

Powód celowo pominął w pozwie, że to na skutek jego pretensji i wniosków Wspólnota przyjęła do ustalania zaliczek metry, które ustalił sam powód, a nie udziały. Przyznał to na rozprawie w dniu 29 października 2019 (k.78). Należy tu podkreślić, że taki sposób ustalenia jest korzystny finansowo właśnie dla powoda. Nominalny udział lokalu powoda w częściach wspólnych wynosi 14/100 (k. 90v). Udział przypadający na jego lokal w stosunku do powierzchni wynosiłby około 12/100 (89,91 x 100% : 728,65). Tak więc w przypadku przyjęcia przelicznika m^2 dla potrzeb wnoszenia zaliczek powód w istocie winien płacić mniej niżby to wynikało z przypisanego mu nominalnego udziału 14/100.

Wbrew twierdzeniom powoda, uchwała nr 2/2019 zawiera wyszczególnienie poszczególnych jej elementów. Nie musi zawierać szczegółowego rozliczenia planowanych kosztów zarządu.

Powód nie wykazał, żeby ustalone zaliczki były zawyżone, bądź niezasadne.

Tym samym uchwała nr 2/2019, ustalająca zaliczki na koszty eksploatacji, konserwacji i zarządu oraz uchwała nr 4/2019, ustalająca zaliczkę na fundusz remontowy nie są sprzeczne z prawem i interesem powoda.

Powód nie może też skuteczne powoływać się na ich sprzeczność w tym zakresie z zasadami prawidłowego zarządu. Wspólnota w ramach autonomii była uprawniona do takiej decyzji. Skoro od 3,5 roku powód i tak nie płaci ani grosza, to im mniej pieniędzy przepadnie z tego tytułu Wspólnocie to tym lepiej.

Osobną kwestią jest natomiast decyzja Wspólnoty przyjęta w uchwale nr 4/2019 - że środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym przechodzą na lata następne, a w przypadku braku środków na rachunku bieżącym Wspólnoty na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości wspólnej, koszy te doraźnie mogą być opłacane z rachunku funduszu remontowego z koniecznością ich refundacji.

Pomimo wstępnych rozbieżności co do charakteru środków pochodzących z nadwyżek z tytułu uiszczonych zaliczek, utrwaliło się stanowisko, że dopuszczalne jest przeznaczenie - na podstawie uchwały właścicieli lokali - nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), na zasilenie funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej (CSK 358/10 - wyrok SN - Izba Cywilna z dnia 26-01-2011). Sąd w niniejszej sprawie podziela je i przyjmuje za własne.

Uchwała w tym przedmiocie nie jest więc sprzeczna z prawem. Nie narusza też interesu powoda. Skoro od 3,5 roku zaliczek żadnych nie płaci to rozważania w tym zakresie mają jedynie charakter teoretyczny w jego przypadku. Nie narusza też zasad prawidłowego zarządu.

Z uwagi na niesprzeczność wskazanych wyżej uchwał z prawem, interesem powoda lub z umową właścicieli lokali i zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, powództwo o uchylenie wskazanych uchwał oddalono jako bezzasadne.

Konsekwencją powyższego było również oddalenie żądania ewentualnego ustalenia nieistnienia tych uchwał. Nie są to uchwały nieważna, ani nieistniejące, tak więc wobec niewykazania przesłanek z art. 189 k.p.c. powództwo i w tym zakresie oddalono jako bezzasadne.

SĄD OKRĘGOWY
OLSZTYNIE

Olsztyn, dnia 24 lutego 2020 r.

POTWIERDZENIE WPŁYWU
do Biura Podawczego
Sądu Okręgowego w Olsztynie
dnia 24-02-2020
Małgorzata Wyrozębska

Sąd Apelacyjny w Białymstoku
I Wydział Cywilny
ul. Adama Mickiewicza 5
15-950 Białystok
za pośrednictwem
Sądu Okręgowego w Olsztynie
I Wydział Cywilny
ul. Dąbrowszczaków 44A
10-543 Olsztyn

Powód: Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7
10-266 Olsztyn

Pozwana: Wspólnota Mieszkaniowa
ul. Okrzei 20,
10-266 Olsztyn

reprezentowana przez

1. Emilię Pelawską
   ul. Okrzei 20 m 2
   10-266 Olsztyn
2. Andrzeja Habedank
   ul. Okrzei 20 m 9
   10-266 Olsztyn

Sygn. akt SO w Olsztynie:
I C 186/19

Wartość przedmiotu sporu: 140 280 zł.
Opłata stała: 600 zł.

A P E L A C J A powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie I Wydział Cywilny,
z dnia 23 grudnia 2019 r., sygn. akt I C 186/19
doręczonego powodowi wraz z uzasadnieniem w dniu 10 lutego 2020 r.

Działając w imieniu własnym na podstawie art. 367 § 1 oraz § 2 k.p.c. bez pełnomocnika (SO w Olsztynie wniosek powoda o ustanowienie pełnomocnika z urzędu oddalił) **zaskarżam w całości wyrok** Sądu Okręgowego w Olsztynie I Wydział Cywilny z dnia 23 grudnia 2019 r. o sygn. akt I C 186/19.

Zaskarżanemu wyrokowi zarzucam:

a) rażące naruszenie obowiązującego prawa;
b) błędną interpretację zapisów ustawy o własności lokali;
c) niewyjaśnienie wszystkich okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy;
d) błędy w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia;
e) sprzeczność ustaleń sądu I instancji z zebranym materiałem dowodowym;
f) niewyjaśnieniem całości okoliczności sprawy

i wnoszę o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa w całości, to jest:

- uchylenie ewntualnie ustalenia nieistnienia czy też stwierdzenia nieważności uchwały dotyczącej wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej nr 4/11/2015 z dnia 5 listopada 2015 r. (karta 71) - zgodnie z pozwem w punkcie V 1 - karta 5;
- uchylenie uchwał nr 1/2019 (karta 14) i 2/2019 (karta 15/15v) z dnia 18 lutego 2019 r. - zgodnie z pozwem w punkcie I i II - karta 4;
- uchylenie uchwały nr 4/2019 (karta 17/17v) z dnia 18 lutego 2019 r. - zgodnie z pozwem w punkcie III - karta 5;

ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia.

Nadto wnoszę o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania za obie instancję.

U Z A S A D N I E N I E

Pozwana wspólnota mieszkaniowa nie wniosła na pozew odpowiedzi co należy uznać za przyznanie powodowi twierdzeń co do faktów przytoczonych w pozwie. Zarząd pozwanej wspólnoty nie może jedynie stwierdzić, że nie zgadza się z całością powództwa. Musi wskazać konkretne okoliczności faktyczne i dowodowe którym przeczy oraz przedstawić kontrargumenty. Pozwana musi zaprzeczenie odpowiednio skonkretyzować, tak aby zarówno sąd jak i powód wiedzieli którym twierdzeniom pozwu oraz w jakim zakresie pozwana zaprzecza.

Pozew o uchylenie uchwał nr 1/2019, 2/2019 oraz 4/2019 z dnia 18 lutego 2019 r. został złożony z zachowaniem warunków i terminu określonych w art. 25 Ustawy o własności lokali (tekst jednolity DzU.2019 poz. 737 z dnia 4 kwietnia 2019 r. - dalej u.w.l.).

Powód w pozwie w punkcie V wnosił na podstawie art. 248 k.p.c o przedłożenie dokumentów przez pozwaną celem przeprowadzenia dowodu na okoliczności wskazane w uzasadnieniu pozwu. Pozwana nawet na zarządzenie Sądu nie przedłożyła takich dokumentów jak umowy o otwarciu rachunku bankowego wspólnoty z bankiem, wyciągów z rachunku bankowego wspólnoty mieszkaniowej za rok 2018 uniemożliwiając wykazanie nieprawidłowości w rozliczeniach właścicieli lokali a także nieprawidłowości w sprawozdaniu rocznym wspólnoty mieszkaniowej. Sąd I instancji pomimo posiadanych uprawnień nie wykorzystał w tym zakresie swoich kompetencji.

Pozwana pomimo obowiązku wynikającego z art. 248 kpc nie przedstawiła również inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, dokumentacji o powstaniu funduszu remontowego, dokumentacji określającej zakres i sposób prowadzenia ewidencji kosztów zarządu, nieruchomością wspólną, zaliczek na pokrycie tych kosztów i innych rozliczeńna rzecz nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z Ustawą o własności lokali uchwała zapada większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów (art. 23 u.w.l.).

Udział właściciela lokalu jest to stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art. 3 ust. 3 u.w.l.).

Powierzchnię lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku (art. 2 ust. 5 u.w.l.).

W razie braku dokumentacji technicznej budynku, zaznaczeń, o których mowa w ust. 5 dokonuje się, zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego . . . (art. 2 ust. 6 u.w.l.).

Zarząd [. . .] jest obowiązany do podjęcia czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku [. . .] (art. 29 ust. 1c u.w.l.).

Za uchwałą dotyczącą wyboru zarządu wspólnoty głosowano udziałami. Niedorzeczne są udziały wykazane dla właścicieli lokalu nr 3 (4/6, 1/6, 1/6).

W pozostałych uchwałach głosowano metrami kwadratowymi.

W świetle informacji znajdujących się na liście lokali (karta 83) nie jest zachowana relacja między powierzchnią lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi a przypisanymi do nich udziałami w części wspólnej nieruchomości wymagana w art. 3 u.w.l.

Powód po raz kolejny (notabene od wielu lat) podważa prawidłowość podawanych wyliczeń dotyczących powierzchni lokali w nieruchomości wspólnej na dowód czego załączył fotografie kamienicy ze stosownymi uwagami w pozwie (karta 7). Fakt ten w zestawieniu z brakiem inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej jest argumentem za uchylenie uchwał.

Lista lokali z marca 2007 r. (karta 83) w sposób nie budzący wątpliwości wskazuje na błędne wyliczenia udziałów. Fakt ten nie został zakwestionowany przez pozwaną. Poza tym brak w niej jest wyszczególnienie pomieszczeń przynależnych, pomocniczych, balkonów przylegających do danego lokalu.

Określenie zaliczek na koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości i na jej remonty musi być proporcjonalne nie do powierzchni, lecz wielkości udziałów poszczególnych właścicieli lokali w części wspólnej nieruchomości.

Obliczenie opłat według powierzchni lokali, która nie odpowiada udziałom, niezależnie w jakim stopniu obciąża/powiększa dodatkowo właścicieli lokali, mniejszym lub większym kwotowo, przede wszystkim więc narusza art. 12 ust. 2 ustawy, a tym samym już z tego powodu w wystarczający zupełnie sposób uzasadnia powództwo o uchylenie uchwały określającej wskazane opłaty w ten sposób ze względu na ich sprzeczność z prawem, której nie może wyeliminować nawet śladowe kwotowo w skali miesiąca naruszenie majątkowych interesów poszczególnych właścicieli lokali, w tym powoda.

Niezależnie od tego, że obliczenie opłat według powierzchni lokali może więc się wydać bardziej uzasadnione we wspólnotach, w których udziały zostały określone niezgodnie z normą art. 3 u.w.l, sprzeczność tych uchwał z prawem wynika przede wszystkim z pominięcia znaczenia prawnego instytucji udziału w części wspólnej nieruchomości, przypisanego do własności każdego lokalu. Jej prawne znaczenie nie sprowadza się bowiem wyłącznie do aspektów ściśle majątkowych, związanych z opłatami na pokrycie kosztów zarządu i remonty. Udział w części wspólnej nieruchomości wyznacza również korporacyjne ściśle uprawniania właścicieli, związane ze wszystkimi, w tym personalnymi oraz organizacyjnymi, sprawami wspólnoty. Określa tym samym pozycję prawną, w tym siłę głosu właścicieli poszczególnych lokali, a więc również ich wpływ na wybór zarządu i jego zmianę, decyzje dotyczące przeznaczenia części wspólnej nieruchomości, sposób jej urządzenia i funkcjonowania. Wielkość udziałów w części wspólnej nieruchomości, dopóki nie zostanie zmieniona, dostosowana do normy art. 3 ustawy, stanowi więc podstawową kategorię prawną przy ustalaniu pozycji prawnej właścicieli lokali we wspólnocie, która jest obowiązana do tej kategorii prawnej dostosować również decyzje dotyczące obciążenia właścicieli kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej oraz

kosztami remontów.

Kryteria te dotyczą również indywidualnych rozliczeń kosztów utrzymania części wspólnej za rok 2018 (karta 25) oraz sprawozdania finansowego wspólnoty mieszkaniowej za 2018 r. (karta 26 i 27).

Należy ze szczególną mocą podkreślić, że łączenie rozliczenia kosztów utrzymania części wspólnej za rok 2018 (karta 25) z innymi właścicielami lokali jest niedopuszczalne. Wyklucza to art. 1a u.w.l.

Stwierdzenie Sądu I instancji (strona 2, ostatnie zdanie uzasadnienia wyroku) jakoby:

cytat:

> *„W ocenie pozwanej powód nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia uchwały (k.67).”*

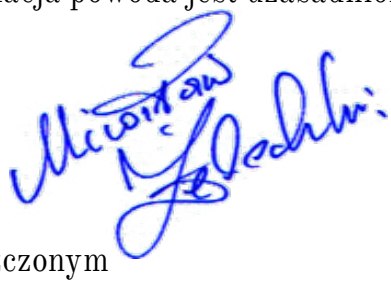
koniec cytatu

jest wymysłem Sądu. Karta 67 tj. Protokół z rozprawy z dnia 17 września 2019 r. nie zawiera takiej treści.
Powód w sposób wystarczający wykazał w pozwie interes prawny nie tylko jego samego dotyczący ale w konsekwencji zmiany dotkną również pozostałych właścicieli lokali w sumie całej wspólnoty mieszkaniowej. Prawidłowo wyliczone udziały zlikwidują spory, konflikty nie tylko w zakresie prawidłowego rozliczania wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej ale również w zakresie podatków od nieruchomości, należności skarbowych a obecnie w zakresie przekształcenia użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności.

Stwierdzenie Sądu I instancji w zakresie absolutorium jest nie do przyjęcia. Już choćby niepodjęcie żadnych czynności przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej w zakresie czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 29 ust. 1c u.w.l.), pomimo pełnej wiedzy w tym zakresie i to od marca 2007 r. a więc 13. lat jest wystarczającą przesłanką do nieudzielenia absolutorium. Waga gatunkowa prawidłowo ustalonych udziałów jest olbrzymia i w zasadzie nie wymaga szczegółowego uzasadnienia. Przepisy w Ustawie o własności lokali są w tym zakresie jasne, przejrzyste i bezwzględnie muszą być stosowane. Powód w pozwie rozwinął ten temat i nie jest niezbędne powtarzanie tych samych argumentów w apelacji.

Zasady współżycia społecznego przytoczone przez Sąd I instancji przedstawiające powoda w jakże negatywnym świetle są bezpodstawne. Świadczą o stronniczności Sądu, który posłużył się ustnymi, nie udokumentowanymi stwierdzeniami pozwanej mającymi na celu zdyskredytowanie powoda a ukrycie totalnego nieróbstwa pozwanej.
Sąd I instancji z pozwu uczynił akt oskarżenia a z powoda oskarżonego, który jest winien całego bałaganu we wspólnocie mieszkaniowej.
Poza tym wyartykułowane zasady współżycia społecznego przez Sąd nie mają żadnego znaczenia. Nie są przedmiotem pozwu.

Biorąc pod uwagę przedstawione powyżej argumenty, apelacja powoda jest uzasadniona i zasługuje na uwzględnienie w całości.



Załączniki:

Odpis apelacji dla strony pozwanej - 2 egz.
wraz z załącznikiem będącym przykładowym, uproszczonym rzutem kondygnacji budynku (art. 2 ust. 5 i 6 u.w.l.) zwanym inwentaryzacją architektoniczno-budowlaną.

Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana - wersja uproszczona, poglądowa
załącznik do apelacji od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie
z dnia 23 grudnia 2019 r., sygn. akt 186/19

Zestawienie lokali, pomieszczeń przynależnych, pomocniczych i balkonów nieruchomości wspólnej w Olsztynie przy ulicy Okrzei 20

Tabela 2

Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa	Pomieszczenie przynależne	Pomieszczenie pomocnicze	Status lokalu	Balkon
1	92,00 m²	brak	0,00 m²	wyodrębniony	5,35 m²
2	73,00 m²	brak	0,00 m²	wyodrębniony	brak
3	100,00 m²	brak	0,00 m²	wyodrębniony	4,63 m²
4	70,00 m²	brak	0,00 m²	wyodrębniony	4,63 m²
5B	50,00 m²	brak	0,00 m²	wyodrębniony	brak
6	67,00 m²	brak	0,00 m²	wyodrębniony	4,63 m²
7	89,00 m²	brak	1,25 m²	wyodrębniony	4,63 m²
9	80,00 m²	brak	3,25 m²	wyodrębniony	brak
5*	20,00 m²	brak	0,00 m²	niewyodrębniony	brak
5A*	23,00 m²	brak	0,00 m²	niewyodrębniony	brak
8	71,00 m²	brak	0,00 m²	niewyodrębniony	brak
RAZEM	735,00 m²	brak	4,50 m²	x	23,87 m²
5, 5A	2,55 m²	łazienka–toaleta		status nieokreślony	x

* Lokale nr 5 i 5A posiadają wspólną łazienkę z toaletą

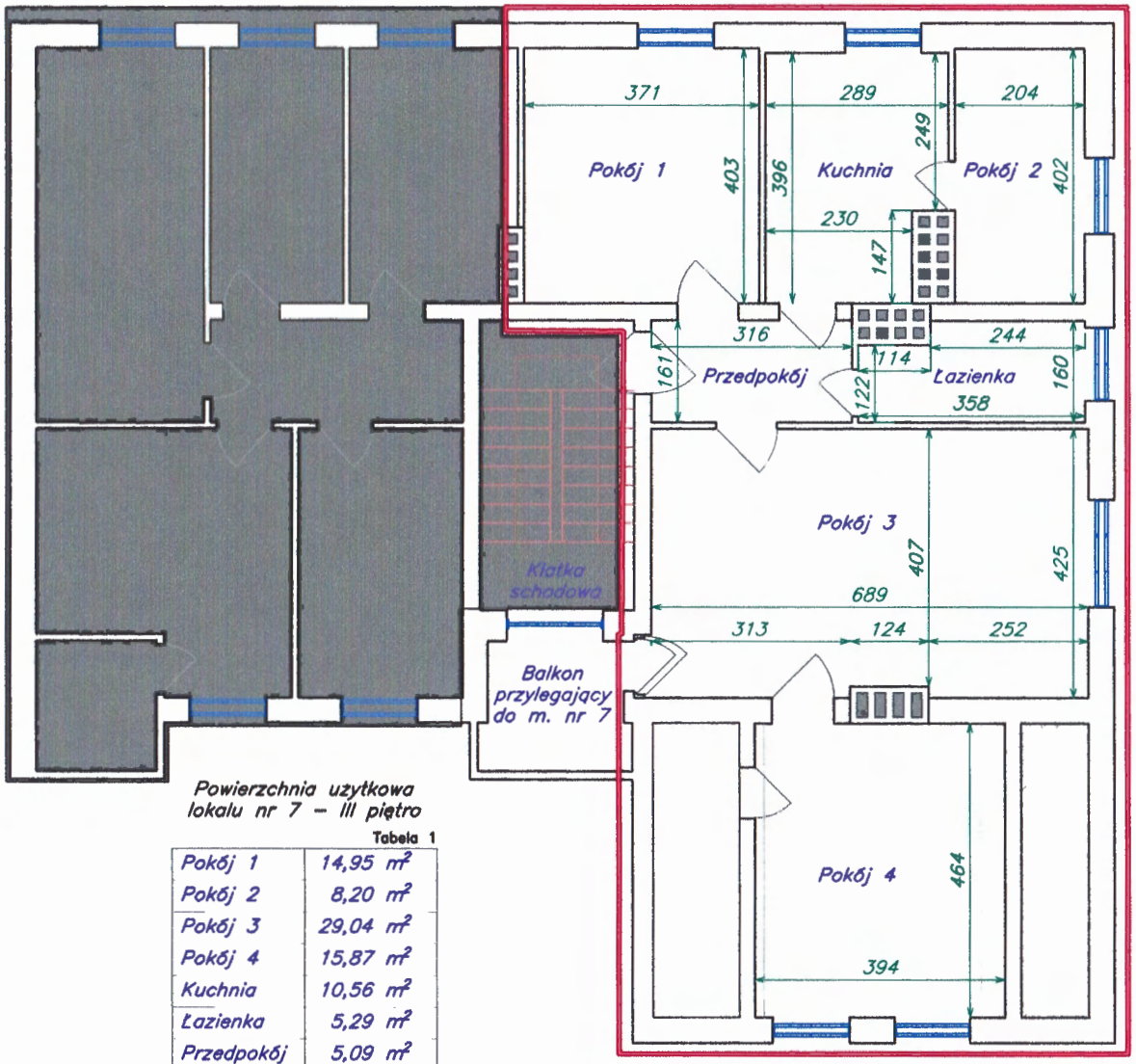
Podane wymiary są wymiarami poglądowymi i nie mogą być uznane za dane rzeczywiste.

Podpisy osób potwierdzających, że podane wymiary wykonane zostały w ich obecności i są zgodne ze stanem faktycznym.

Data i czytelny podpis członka zarządu wspólnoty

Data i czytelny podpis członka zarządu wspólnoty

Data i czytelny podpis wykonawcy inwentaryzacji



Powierzchnia użytkowa lokalu nr 7 – III piętro

Tabela 1

Pokój 1	14,95 m²
Pokój 2	8,20 m²
Pokój 3	29,04 m²
Pokój 4	15,87 m²
Kuchnia	10,56 m²
Łazienka	5,29 m²
Przedpokój	5,09 m²
RAZEM	89,00 m²
Balkon	4,63 m²

Lokal spełnia wymogi art. 2 ust. 2 Ust. o wł. lokali i może służyć jako lokal mieszkalny.

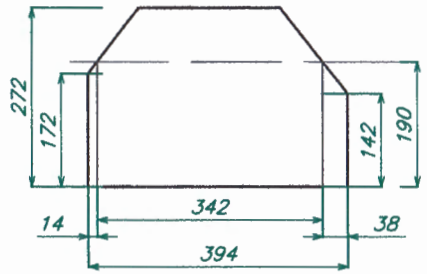
Podane wymiary są wymiarami poglądowymi i nie mogą być uznane za dane rzeczywiste.

Obrys lokalu nr 7

Potwierdzam wykonanie pomiarów lokalu

Data i czytelny podpis właściciela lokalu

Przekrój poprzeczny pokoju nr 4 adaptowanego z poddasza



Inwentaryzacja architektoniczno–budowlana — część 5 z 13 — lokal nr 7
Rzut 5. kondygnacji — III piętro — kamienica przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie
Inwentaryzacja sporządzona na potrzeby ustalenia udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej.

Zleceniodawca:	Wspólnota Mieszkaniowa w Olsztynie, ul. Okrzei 20	Skala 1 : 100
Wykonawca:	Nazwa , adres, nr uprawnienia wykonawcy	Jedn. miary dług. 1 cm
Polska Norma:	Pomiarów dokonano według PN - ISO 9836: 1997	Jedn. miary powierz. 1 m²
Data opracowania:	27 stycznia 2020 r.	Rysunek nr 10 z 25

Sygn. akt I ACa 236/20

ODPIS

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny
w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Bogusław Dobrowolski (spr.)
		SA Jadwiga Chojnowska
Protokolant	:	Łukasz Patejuk

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2020 r. w Białymstoku
na rozprawie
sprawy z powództwa **Mirosława Żelechowskiego**
przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie**
o uchylenie ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwał wspólnoty mieszkaniowej
na skutek apelacji powoda
od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie
z dnia 23 grudnia 2019 r. sygn. akt I C 186/19

I. **odrzuca apelację dotyczącą wniosku ewentualnego o ustalenie nieistnienia lub stwierdzenia nieważności uchwały w przedmiocie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nr 4/11/2015 z dnia 5 listopada 2015 r.;**

II. **w pozostałym zakresie apelację oddala.**

Jarosław Marek Kamiński *Bogusław Dobrowolski* *Jadwiga Chojnowska*

U Z A S A D N I E N I E

Powód Mirosław Żelechowski wniósł pozew o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie o nr 1/2019 w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2018 r. i udzielenia absolutorium Zarządowi, o nr 2/2019 w przedmiocie uchwalenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i o nr 4/2019 dotyczącej funduszu remontowego. Powód zgłosił też ewentualne żądanie ustalenia nieistnienia tych uchwał. Powoływał się na to, że wyliczenie udziałów przypadających poszczególnym lokalom jest błędne, a wspólnota nie podejmuje działań naprawczych w tym zakresie; rozliczenie kosztów powierzchni wspólnej za 2018 r. nastąpiło według powierzchni lokali z naruszeniem art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali; sprawozdanie finansowe Wspólnoty zostało rozliczone wg metrów a nie udziałów; rozliczenie kosztów utrzymania części wspólnych za rok 2018 jest sumą trzech właścicieli lokalu - co jest niezgodne z art. 1a oraz 3 ust. 3a tej ustawy; brak jest podpisu członków zarządu na rozliczeniu i sprawozdaniu; uniemożliwiono mu kontrolę działania zarządu przez nieudostępnienie wyciągów z rachunku bankowego wspólnoty; uchwała w przedmiocie ustalenia zaliczek na koszty zarządu jest wadliwa ponieważ nie określa celów na jakie zaliczki powinny być wydatkowane, nie określa planu gospodarczego, czym narusza interes powoda i prawidłowy zarząd oraz brak ustalenia właściwych udziałów w części wspólnej narusza interes prawny powoda, z uwagi na niepewny stan prawny oraz hamuje proces przekształcenia użytkowania wieczystego we własność.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa.

Według pozwanej uchwały są ważne, a powód miał możliwość wglądu do dokumentów i ich fotografowania. Przeciwko powodowi wielokrotnie wytaczano powództwa o zapłatę kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a jego zadłużenie wynosi z tego tytułu 100.000 zł. Obecnie toczy się przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne. Ponadto powód nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia uchwały.

Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 23 grudnia 2019 r. oddalił powództwo.

Zgodnie z ustaleniami tego Sądu pozwana Wspólnota Mieszkaniowa jest tak zwaną dużą wspólnotą. Składa się z ośmiu lokali mieszkalnych należących do osób

fizycznych i trzech należących do Gminy Olsztyn. Współwłaścicielem lokalu nr 7 jest w 2/4 powód Mirosław Żelechowski.

W pozwanej Wspólnocie istnieją rozbieżności co do nominalnych udziałów wynikających z treści zapisów w księgach wieczystych w częściach wspólnych budynku, a faktyczną wielkością poszczególnych lokali, których wielkość nie zawsze odpowiada przypadających im udziałom. Suma powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynosi 728,65 m^2. Lokalowi nr 1 przypada udział nominalny 126/1000, a jego powierzchnia wynosi 91,80 m^2. Lokalowi nr 2 przypada udział nominalny 10/100, a jego powierzchnia wynosi 69,40 m^2. Lokalowi nr 3 przypada udział nominalny 15/100, a jego powierzchnia wynosi 99,66 m^2. Lokalowi nr 4 przypada udział nominalny 10/100, a jego powierzchnia wynosi 69,70 m^2. Lokalowi nr 5b przypada udział nominalny 7/100, a jego powierzchnia wynosi 48,20 m^2. Lokalowi nr 6 przypada udział nominalny 10/100, a jego powierzchnia wynosi 66,49 m^2. Lokalowi nr 7 przypada udział nominalny 14/100, a jego powierzchnia wynosi 89,91 m^2. Lokalowi nr 9 przypada udział nominalny 12/100, a jego powierzchnia wynosi 78,69 m^2. Lokal nr 5 należy do Gminy Olsztyn, a jego powierzchnia wynosi 20,30 m^2. Lokal nr 5a należy do Gminy Olsztyn, a jego powierzchnia wynosi 23,10 m^2. Lokal nr 8 należy do Gminy Olsztyn, a jego powierzchnia wynosi 71,40 m^2.

W dniu 18 lutego 2019 r. odbyło się zebranie Wspólnoty. Na zebraniu było obecnych 7 właścicieli lokali, w tym reprezentant Gminy. Powód nie był obecny na zebraniu. Z uwagi na zgłaszane przez powoda uprzednio zastrzeżenia Wspólnota głosowała uchwały przyjmując dla potrzeb uchwalenia większości faktyczną powierzchnię lokali w stosunku do ogólnej powierzchni, a nie udziały nominale.

Wspólnota podjęła uchwały będące przedmiotem zaskarżenia, a mianowicie nr 1/2019 w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2018 r. i udzielenia absolutorium Zarządowi, za którą głosowali właściciele lokalu nr 1, 2, 3,4, 5b, 9, 5, 5a i 8, Przyjęto, że za uchwałą głosowało łącznie 539,03 m^2 spośród 728,65 m^2 całkowitej powierzchni. Nikt nie wstrzymał się , ani nie był przeciw. Podjęto uchwałę nr 2/2019 w przedmiocie uchwalenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,40/m^2 powierzchni wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości (0,65/m^2 tytułem zaliczki na koszty eksploatacji, 0,20/m^2 tytułem zaliczki na bieżącą konserwację, 0,55/m^2 tytułem wynagrodzenia zarządu). Za uchwałą głosowali właściciele lokalu nr 1, 2, 3,4, 5b, 9, 5, 5a i 8,

Przyjęto, że za uchwałą głosowało łącznie 539,03 m^2 spośród 728,65 m^2 całkowitej powierzchni. Nikt nie wstrzymał się, ani nie był przeciw. Podjęto także uchwałę nr 4/2019 w przedmiocie funduszu remontowego, w której przyjęto uchwalenie zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 2/m^2 powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości od 1 IV 2019 r., środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym przechodzą na lata następne oraz w przypadku braku środków na rachunku bieżącym Wspólnoty na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości wspólnej, koszy te doraźnie mogą być opłacane z rachunku funduszu remontowego z koniecznością ich refundacji. Za uchwałą głosowali właściciele lokalu nr 1, 2, 3,4, 5b, 9, 5, 5a i 8, Przyjęto, że za uchwałą głosowało łącznie 539,03 m^2 spośród 728,65 m^2 całkowitej powierzchni. Nikt nie wstrzymał się, ani nie był przeciw.

Powód od połowy 2016 r. nie płaci zaliczek na koszt utrzymania wspólnoty i swojego lokalu. Przeciwko powodowi wielokrotnie wytaczano powództwa o zapłatę kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Wysokość zadłużenie jego lokalu wynosi z tego tytułu 100.000 zł. Jego osobiste zadłużenie z tego tytułu wynosi 44.609,21 zł. Obecnie toczy się przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne. Pomimo prawomocnych wyroków powód konsekwentnie kontestuje swoje obowiązki finansowe wobec Wspólnoty. Pomimo, że sam nic nie płaci, nazywa członków wspólnoty złodziejami. Miał dostęp do dokumentacji finansowej wspólnoty i miał możliwości własnoręcznego wykonania jej zdjęć. Odmówiono mu jedynie wykonania ich kserokopii. Budynek wspólnoty jest w bardzo złym stanie technicznym. Wymaga pilnych napraw i remontów.

Rozliczenie kosztów utrzymania Wspólnoty w przedmiotowej sprawie zostało przesłane jej członkom przez administratora jeszcze przed zebraniem. Otrzymał je i powód. Było przedmiotem analizy na zebraniu, w którym powód nie uczestniczył.

Według Sądu Okręgowego roszczenie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie ponieważ nie zostało ono udowodnione, a ponadto powód nie posiada interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. do ubiegania się o ustalenie nieważności uchwał.

Sąd Okręgowy powołał się na art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 532), który przewiduje cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność

z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia. W przypadku zaskarżenia uchwały wykazanie tej przesłanki ciąży na twierdzącym, czyli w tym przypadku na powodzie, zgodnie z art. 6 k.c.

Sąd Okręgowy następnie wskazał na to, że pozwana Wspólnota od wielu lat pozostaje w sporze powodem, który przyznał sobie prawo do powstrzymania się od jakichkolwiek świadczeń na jej rzecz. Samowolnie za nic nie płaci i jest od ponad trzech lat na utrzymaniu przez sąsiadów, niejednokrotnie niezamożnych emerytów. Budynek wymaga pilnej inwentaryzacji i remontów, ale Wspólnoty na to nie stać z uwagi na postawę powoda.

Sąd Okręgowy zauważył, że w pozwanej wspólnocie istnieje rozbieżność pomiędzy nominalnymi udziałami przypadającymi poszczególnym lokalom wynikającymi z treści zapisów w aktach notarialnych i księgach wieczystych, a faktyczną powierzchnią lokali. Prowadzi to do sytuacji, w której suma udziałów nie równa się 100. Jest to jednak dość częsta sytuacja, wynikająca z zaszłości czasowych i różnego sposobu liczenia powierzchni w miarę wyodrębniania poszczególnych lokali, szczególnie w starych kamienicach. W związku z tym ustawodawca wprowadził możliwość głosowania w takim przypadku w systemie jeden właściciel – jeden głos, o ile zażąda tego uprawniony krąg podmiotów (art. 23 ust. 2a ustawy). W tym przypadku żądania takiego nie zgłoszono, tak więc głosowanie powinno odbywać się udziałami. Udziały są wielkością nominalną i normatywną, wynikającą nie tylko z faktycznego przeliczenia powierzchni lokalu do powierzchni budynku (co jest podstawą ich obliczenia). Raz określone przy wyodrębnieniu lokalu stają się normatywem, który może być skorygowany lub poprawiony w stosownym trybie, ale nie podlega badaniu w trakcie czynności głosowania nad poszczególnymi uchwałami.

Sąd Okręgowy jako trafny określił zarzut powoda, że uchwały zostały przegłosowane metrami, a nie udziałami, co jest sprzeczne z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali. Uchwały zapadają bowiem większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Zgodnie z art. 25 ust 1 tej ustawy uchwała podlega uchyleniu o ile jest ona sprzeczna z prawem. Ustawodawca, dla przyjęcia

tak daleko idącego skutku wymaga jednak kwalifikowanych postaci naruszeń prawa prowadzących do sytuacji, w której uchwała nie odzwierciedla woli Wspólnoty. Powszechnie przyjmuje się, że zarzucając naruszenie prawidłowości głosowania należy wskazać, że zarzuty formalne które mają stanowić podstawę uchylenia uchwały właścicieli były na tyle poważne, że miały lub mogły mieć wpływ na treść uchwały. W sprawie, gdyby odnieść przyjęte metry na przysługujące danym właścicielom udziały nominalne to i tak wszystkie uchwały uzyskałyby wymaganą liczbę głosów. Przegłosowano je bowiem ilością przytłaczającą. Tak więc w tym konkretnym przypadku sposób obliczenia głosów, choć formalnie wadliwy, nie miał istotnego wpływu na ważność zaskarżonych uchwał.

Sąd Okręgowy następnie stwierdził, że uchwała o przyjęciu sprawozdania finansowego i udzieleniu absolutorium dla zarządu ma w istocie charakter afirmatywny i jest ona formą plebiscytarnej formy oceny pracy zarządu. Nie może być uchylona tylko z tego powodu, że niektóre ich działania lub zaniechania uznano za wadliwe lub nieskuteczne. Jest ona przejawem samorządności Wspólnoty. Udzielenie zarządowi wspólnoty absolutorium jest odzwierciedleniem woli większości członków wspólnoty, której uzewnętrznienie nie rodzi żadnych konsekwencji dla wspólnoty jak również samego zarządu. Odmowa udzielenia absolutorium może uzasadniać podjęcie innych uchwał, np. w przedmiocie odwołania zarządu lub ustanowienia zarządu przymusowego, jednakże udzielenie absolutorium nie stoi na przeszkodzie poddanie takich wniosków pod głosowanie. W obu zaś przypadkach dla ich przyjęcia wymagane jest podjęcie uchwały według zasad obowiązujących we Wspólnocie. Przedmiotem uchwały o udzieleniu absolutorium jest ocena pracy zarządu jako całości, a nie poszczególnych jego decyzji. Zatem nawet przy ustaleniu, iż niektóre z nich były błędne, nie rodzi to automatycznie podstawy do odmowy udzielenia absolutorium, jeśli nie przekładały się na wyniki pracy jako całości. Absolutorium nie polega na zatwierdzeniu wszystkich decyzji zarządu, lecz ocenie wyników rocznego gospodarowania i odzwierciedla subiektywną oceną właścicieli lokali odnoszącą się do pracy zarządu.

Sąd Okręgowy wskazał, że przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej za dany rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm charakterystyczny dla dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze. Sprawozdanie powinno przedstawiać sytuację finansową wspólnoty - wielkość

wpływów i wydatków w sposób czytelny i przejrzysty, ale nie musi odpowiadać przepisom ustawy o rachunkowości.

Zdaniem tego Sądu rozliczenie kosztów utrzymania pozwanej Wspólnoty zostało przesłane jej członkom przez administratora jeszcze przed zebraniem. Otrzymał je i powód. Było przedmiotem analizy na zebraniu, w którym powód nie uczestniczył. Zostało zaakceptowane przez członków Wspólnoty. Nie było do czasu podjęcia uchwały kwestionowane. Brak podpisów na otrzymanym przez powoda przed zebraniem rozliczeniu nie dowodzi jego wadliwości czy sprzeczności z prawem. Powód miał on możliwość dostępu do dokumentacji Wspólnoty i czynienia z niej notatek oraz zdjęć.

Dlatego Sąd Okręgowy uznał, że uchwała nr 1/2029 nie jest sprzeczna z prawem, ani interesem powoda. W tym kontekście Sąd ten rozważył czy zarząd Wspólnoty tolerując trzyletnie zaległości związane z nieopłacaniem przez powoda kosztów utrzymania jego lokalu nie naruszył zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Stwierdził, iż skoro powód nie partycypuje w kosztach utrzymania Wspólnoty to nie może skutecznie zarzucać jej zarządowi, że ten nie podejmuje działań zmierzających do uregulowania kwestii spornych udziałów czy szeregu prac remontowych. Działanie powoda w tym zakresie jest szczególnie naganne i sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Okręgowy w dalszej kolejności powołał się na art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali iw jego kontekście przyznał rację co do zasady powodowi, że podstawą rozliczenia zaliczek powinny być nie metry, jak przyjęto, a właśnie udziały. Wymóg ten dotyczy jedynie sposobu rozliczenia zobowiązań właściciela lokalu wobec wspólnoty i odwrotnie. Rygoru tego nie przewiduje już jednak art.15 ust. 1 ustawy. Tak więc ustalenie wysokości przypisanych zaliczek od m^2 powierzchni lokalu nie jest samo w sobie sprzeczne z prawem. Nie jest w tym przypadku też sprzeczne z interesem powoda ponieważ na skutek jego pretensji i wniosków Wspólnota przyjęła do ustalania zaliczek metry, które ustalił sam powód, a nie udziały. Taki sposób ustalenia jest korzystny finansowo dla powoda albowiem nominalny udział lokalu powoda w częściach wspólnych wynosi 14/100. Udział przypadający na jego lokal w stosunku do powierzchni wynosiłby około 12/100. Tak więc w przypadku przyjęcia przelicznika m^2 dla potrzeb wnoszenia zaliczek powód w

istocie winien płacić mniej niżby to wynikało z przypisanego mu nominalnego udziału 14/100.

Sąd Okręgowy stwierdził, że uchwała nr 2/2019 zawiera wyszczególnienie poszczególnych jej elementów. Nie musi zawierać szczegółowego rozliczenia planowanych kosztów zarządu. Powód nie wykazał, żeby ustalone zaliczki były zawyżone, bądź niezasadne. Tym samym uchwała ta, ustalająca zaliczki na koszty eksploatacji, konserwacji i zarządu oraz uchwała nr 4/2019, ustalająca zaliczkę na fundusz remontowy nie są sprzeczne z prawem i interesem powoda.

Według Sądu Okręgowego powód nie może też skuteczne powoływać się na sprzeczność tych uchwał z zasadami prawidłowego zarządu. Wspólnota w ramach autonomii była uprawniona do takiej decyzji.

Sąd Okręgowy odniósł się do decyzji Wspólnoty przyjętej w uchwale nr 4/2019, że środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym przechodzą na lata następne, a w przypadku braku środków na rachunku bieżącym Wspólnoty na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości wspólnej, koszy te doraźnie mogą być opłacane z rachunku funduszu remontowego z koniecznością ich refundacji. Wskazał na słuszne w tym względzie stanowisko, że dopuszczalne jest przeznaczenie - na podstawie uchwały właścicieli lokali - nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, na zasilenie funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej.

Dlatego Sąd Okręgowy uznał, że uchwała w tym przedmiocie nie jest sprzeczna z prawem. Nie narusza też interesu powoda, który od 3,5 roku nie reguluje żadnych zaliczek czyniąc rozważania w tym zakresie jako teoretyczne. Nie narusza też zasad prawidłowego zarządu.

Sąd Okręgowy skonstatował, że niesprzeczność wskazanych wyżej uchwał z prawem, interesem powoda lub z umową właścicieli lokali i zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną skutkowało oddaleniem powództwa o ich uchylenie jako bezzasadnego.

Sąd Okręgowy oddalił również żądania ewentualne ustalenia nieistnienia tych uchwał. Nie są to uchwały nieważne ani nieistniejące. Uznał, że powód nie wykazał przesłanek z art. 189 k.p.c. i dlatego powództwo i w tym zakresie zostało oddalono jako bezzasadne.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód. Zaskarżył go w całości i zarzucił temu Sądowi rażące naruszenie prawa, błędną interpretację przepisów ustawy o własności lokali, niewyjaśnienie wszystkich okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcie sprawy, błędy w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, sprzeczność ustaleń z zebranym materiałem dowodowym oraz niewyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy.

Powód na podstawie tych zarzutów domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie ustalenia nieistnienia bądź stwierdzenia nieważności uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr 4/11/2015 z dnia 5 listopada 2015 r. dotyczącej wyboru jej zarządu. Powód zgłosił też wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny uznał za konieczne wskazać na to, że w powód w apelacji zgłosił wniosek ewentualny o ustalenie nieistnienia bądź stwierdzenie nieistnienia uchwały pozwanej Wspólnoty z dnia 5 listopada 2015 r. W pozwie nie zostało sformułowane takie roszczenie. Sąd I instancji, co wynika z treści kwestionowanego orzeczenia i jego uzasadnienia, nie objął takiego roszczenia swym rozstrzygnięciem. Dlatego Sąd Apelacyjny uznał, że powód w apelacji, w sposób niedopuszczalny wystąpił z nowym roszczeniem (art. 383 k.p.c.), które nie mogło być merytorycznie zbadane w postępowaniu drugo-instancyjnym ponieważ wcześniej nie było ono przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego. W związku z tym apelacja w tym zakresie była niedopuszczalna i podlegała odrzuceniu na podstawie art. 373 § 1 k.p.c. (pkt. I sentencji).

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne i wnioski Sądu I instancji zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Ustalenia te wynikają z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszego sprawie, który został oceniony w zgodzie z zasadą przewidzianą w art. 233 § 1 k.p.c. Z kolei ostateczne wnioski Sądu Okręgowego są konsekwencją prawidłowego zastosowania w sprawie przepisów prawa materialnego, przede wszystkim ustawy o własności lokali.

Z przebiegu postępowania w niniejszej sprawie wynika, iż powód domagając

się uchylenia uchwał przedmiotowych uchwał nr 1/2019, 2/2019 i 4/2019 pozwanej Wspólnoty z dnia 18 lutego 2019 r., w pierwszej kolejności zarzucał wadliwe ich podjęcie ponieważ zapadły one większością głosów liczoną nie według wielkości udziałów właścicieli lokali, o czym stanowi art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, lecz według wielkości przypadającego na nich metrażu. W tej sytuacji zgodzić się więc należy z Sądem I instancji, że uchwały te, jako naruszające wskazany przepis podlegałyby na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy uchyleniu. Sąd ten w tym kontekście wskazał na utrwalone w praktyce sądowej i w piśmiennictwie stanowisko, zgodnie z którym zarzuty formalne dotyczące prawidłowości głosowania mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały właścicieli lokali, jeżeli były na tyle poważne, że miały bądź mogły mieć wpływ na treść uchwały (por. M. Balwicka-Szczyrba: Komentarz do art. 25 ustawy o własności lokali, sip. Lex).

Sąd Okręgowy uznał, iż gdyby przełożyć przyjęte w głosowaniach dotyczących kwestionowanych uchwał metraże na przysługujące poszczególnym właścicielom udziały to okazałoby się, że wszystkie uchwały uzyskałyby wymaganą ilość głosów. Stanowisko to jest trafne i nie zostało przez skarżącego skutecznie zakwestionowane. Przede wszystkim należy je odnieść do ustaleń Sądu I instancji wskazujących na treść ksiąg wieczystych określających wielkość przysługujących udziałów poszczególnym właścicielom. Wprawdzie suma tych udziałów nie równa się liczbie 100 (a 90,6), tym niemniej ilość oddanych za przedmiotowymi uchwałami udziałów przysługujących uczestniczących w zebraniu pozwanej Wspólnoty właścicieli zgodnie z treścią ksiąg wieczystych i tak wynosi 66,6. Zatem niezależnie od tego według jakiego ze wskazanych kryteriów (wielkości udziałów czy metrażu) kierować się przy ustaleniu wyniku głosowań nad przedmiotowymi uchwałami to i tak zapadły one niezbędną większością głosów właścicieli lokali. W konsekwencji podnoszony przez powoda zarzut w tym względzie nie mógł odnieść oczekiwanego przez niego rezultatu.

Sąd Apelacyjny aprobuje stanowisko Sądu I instancji co do braku uzasadnionych podstaw do podważenia uchwały nr 1/2019 pozwanej Wspólnoty dotyczącej przyjęcia sprawozdania finansowego za 2018 r. i udzielenia jej zarządowi absolutorium. Powód w tym zakresie powołuje się na nieprawidłowości ze strony Sądu Okręgowego związane z gromadzeniem materiału dowodowego, przede wszystkim z zaniechaniem wyegzekwowania ze strony pozwanej dokumentów

dotyczących umowy otwarcia przez Wspólnotę rachunku bankowego, wyciągów z rachunku bankowego za 2018 rok, inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, dokumentacji dotyczącej powstania funduszu remontowego, dokumentacji określającej zakres i sposób prowadzenia ewidencji kosztów zarządu, nieruchomością wspólną, zaliczek na pokrycie tych kosztów i innych rozliczeń na rzecz nieruchomości wspólnej.

Z niewadliwych ustaleń Sądu i instancji wynika, iż powód miał dostęp do dokumentacji finansowej Wspólnoty i miał możliwość własnoręcznego wykonywania jej zdjęć, odmówiono mu jedynie wykonania ich kserokopii. Rozliczenie kosztów utrzymania Wspólnoty zostało przesłane jej członkom przez administratora jeszcze przed zebraniem. Otrzymał je i powód. Sąd Okręgowy czyniąc w tym względzie ustalenia faktyczne powołał się na zeznania Izabeli Jancewicz-Bielawskiej (administratora – zarządcy Wspólnoty k.77-78) oraz wyjaśnień samego powoda (k. 104 odw). Należy powyższe uzupełnić o korespondujące z tymi dowodami wyjaśnienia członków zarządu Wspólnoty Emilii Peławskiej oraz Andrzeja Habendaka (k. 67, 104 odw.). Ponadto powód pismem Izabeli Jancewicz- Bielawskiej z dnia 12 lutego 2019 r. został poinformowany o możliwości wglądu do wszelkich dokumentów Wspólnoty, będących w gestii zarządcy (k. 76).

W tym stanie rzeczy nie sposób podzielić stanowiska, iż pozwana ograniczyła powodowi prawo kontroli działalności zarządu Wspólnoty, o czym stanowi art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali. Powód mając więc dostęp do dokumentacji Wspólnoty tym samym miał możliwość na zebraniu w dniu 18 lutego 2019 r. sformułować konkretne zarzuty do sprawozdania zarządu oraz wypowiedzieć się na temat zasadności udzielenia temuż zarządowi absolutorium. W rezultacie powyższego powód, przyjmując w tym zakresie bierną postawę, w istocie nie zrealizował przysługujących mu uprawnień. Dlatego nie może obecnie żądać podważania w/w uchwały nr 1/2019 wskazując ogólnie, bez podania sprecyzowanych zarzutów co do treści sprawozdania zarządu, na uniemożliwienie mu zapoznania się z dokumentacją Wspólnoty, mimo iż pozwana faktycznie mu tego nie czyniła. Pozwana zaś sporządziła sprawozdanie finansowe za 2018 r. ze wskazaniem osiągniętych przychodów oraz poniesionych kosztów (k. 26-27), które poddaje się weryfikacji. Nie ma obowiązku dołączania do takiego sprawozdania dokumentacji finansowej. Każdy z właścicieli, w tym i powód, mógł taką dokumentację przeglądać i dokonać analizy

wszystkich pozycji zamieszczonych w sprawozdaniu. Istotne w sprawie jest, że powód nie wykazał, iż zamieszczone w nim dane nie są prawdziwe.

W orzecznictwie sądowym wyjaśniono, że sprawozdanie finansowe charakteryzuje się określonym stopniem ogólności i nie ma potrzeby szczegółowego wyliczania w jego treści każdego poniesionego przez Wspólnotę wydatku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 czerwca 2020 r., V ACa 457/19, Lex nr 3044507). Nie stanowią podstawy do odmowy podjęcia przez członków wspólnoty mieszkaniowej uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego wskazywane przez powoda braki w zakresie podpisów niektórych członków jej zarządu (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 listopada 2016 r., I CSK 791/15, Lex nr 2186565).

Sąd Apelacyjny kierując się powyższym doszedł do konkluzji, iż powód nie wykazał aby sprawozdanie finansowe za 2018 r. zostało sporządzone nieprawidłowo, a mianowicie z naruszeniem przepisów prawa, umową właścicieli, naruszało zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną bądź w inny sposób naruszało jego interesy. Nie została więc wykazana żadna z podstaw uzasadniających uchylenie uchwały nr 1/2019 pozwanej Wspólnoty w tym zakresie. Zgodzić się także należy z Sądem Okręgowym, iż udzielenie członkom zarządu Wspólnoty absolutorium miało charakter plebiscytarnej oceny jego pracy i jest wyrazem samorządności wszystkich właścicieli. Dlatego uchwała w tym przedmiocie nie mogła zostać uchylona z tego tylko względu, że niektóre działania tego organu mogły zostać uznane przez powoda jako nieprawidłowe.

Sąd Apelacyjny nie znalazł także argumentów aby zakwestionować stanowisko Sądu Okręgowego co do braku podstaw uchylenia uchwały nr 2/2019 pozwanej Wspólnoty dotyczącej zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,40 zł/m^2. Uchwała ta, wbrew twierdzeniom skarżącego, w sposób czytelny wskazywała składające się na nią poszczególne pozycje związane z kosztami eksploatacji, bieżącej konserwacji i wynagrodzenie zarządcy.

Powód wadliwości tej uchwały upatrywał w tym, iż odwoływała się ona do powierzchni lokali, a nie do udziałów w nieruchomości wspólnej, zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku wskazał na dwie regulacje zawarte w art. 12 ust. 2 i art. 15 ust. 1 tej ustawy. Drugi ze

wskazanych przepisów obliguje właścicieli do uiszczania zaliczek na koszty zarządu, z góry do dnia 10 każdego miesiąca, nie precyzując bliżej innych zasad ich ustalania i wnoszenia. W związku z tym Sąd Okręgowy uznał, że ustalanie takich zaliczek od m^2 powierzchni lokalu nie jest samo w sobie sprzeczne z prawem i interesem powoda.

Stanowisko Sądu Okręgowego o niesprzeczności z prawem takiego ustalania zaliczek koresponduje z praktyką orzeczniczą Sądu Apelacyjnego w Warszawie, który w licznych rozstrzygnięciach nie doszukał się nieprawidłowości związanych z naruszeniem art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali (por. np. wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 września 2013 r., I ACa 571/13, Lex nr 1394307; z dnia 2 października 2013 r., I ACa 624/13, Lex nr 1422499; z dnia 23 sierpnia 2013r., I ACa 325/13, Lex nr 1402965; z dnia 23 lipca 2013r., I ACa 413/13, Lex nr 1353894; z dnia 3 lipca 2013 r., I ACa 161/13, Lex nr 1375891 czy z dnia 23 marca 2012 r., VI ACa 1284/11, Lex nr 1312117).

Sąd Okręgowy w analizowanej kwestii słusznie wskazał na to, że sposób ustalania zaliczek w odniesieniu do powierzchni lokali jest korzystny dla powoda, ponieważ faktyczny udział jego lokalu w częściach wspólnych wynosi 12/100, a nie 14/100. W konsekwencji zaskarżona przez powoda uchwała nr 2/2019 przewiduje w istocie dla niego mniejsze obciążenia finansowe z tytułu ponoszenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Powyższe doprowadziło Sąd Apelacyjny do aprobaty stanowiska Sądu Okręgowego o niezasadności powództwa w odniesieniu do wskazanej uchwały. Nie sposób bowiem uznać, iż narusza ona przesłanki wskazane w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Nie zasługiwała także na uwzględnienie apelacja powoda od rozstrzygnięcia Sądu I instancji oddalającego powództwo o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty nr 4/2019. Wprawdzie w apelacji tej nie zostały sformułowane konkretne zarzuty w tym zakresie, zaś rzeczą sądu nie jest doszukiwanie się przyczyn, dla których uchwała narusza przesłanki określone w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 6 czerwca 2013r., I ACa 143/13, Lex nr 1392031), tym niemniej, z uwagi na granice apelacji, należy się do nich odnieść w kontekście zgromadzonego w sprawie materiału procesowego.

Sąd Okręgowy trafnie uznał, iż podjęcie uchwały w przedmiocie ustalenia zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 2 zł/m^2, przejściu środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym na następne lata i pokryciu kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości wspólnej z rachunku funduszu remontowego z koniecznością ich refundacji nie było sprzeczne z prawem i interesem powoda.

Ustalenie wysokości zaliczki we wskazanej wysokości było przejawem autonomii w zakresie przewidywanych kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stanie nadającym się do użytku. Gdy chodzi o przeniesienie środków zgromadzonych na rachunku funduszu remontowego na następne lata to istotne jest, ze środki te nie tracą swego charakteru i ich wyłącznym dysponentem w dalszym ciągu pozostanie Wspólnota Mieszkaniowa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2010r., V CSK 367/09, OSNC 201/11/153). Ponadto środki te będą stanowić zabezpieczenie wykonania ewentualnych prac związanych z koniecznością utrzymania nieruchomości wspólnej. Także możliwość przesunięć środków zgromadzonych na rachunku funduszu remontowego na koszty bieżącego utrzymania nieruchomości wspólnej nie narusza interesów Wspólnoty ponieważ umożliwia jej niezakłócone funkcjonowanie i zarządzanie. Wskazać także należy, iż w orzecznictwie wyrażono pogląd o dopuszczalności przepływu środków pieniężnych w tym zakresie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 r., II CSK 358/10, OSNC 2011/11/124 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 21 grudnia 2016 r., I ACa 1527/16, Legalis nr 2146690). Istotne jest przy tym, że omawiana uchwała akcentuje obowiązek zwrotu wykorzystanym środków na fundusz remontowy, co umożliwia jego zachowanie w zakładanym przez Wspólnotę kształcie.

Wreszcie Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu I instancji, iż niezasadne było żądanie ewentualne powoda ustalenia nieistnienia przedmiotowych uchwał. Zgodzić się należało z tym Sądem, iż z podanych wyżej przyczyn nie sposób było uznać w kontekście art. 189 k.p.c., iż uchwały te były nieistniejące, czy nawet nieważne. Jak już była o tym mowa zostały one skutecznie podjęte w oparciu o ustawę o własności lokali. W judykaturze przyjmuje się, że art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali pozwala na wzruszenie skutków prawnych uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Stanowi normę prawną szczególną w odniesieniu do art. 58 kc, gdyż reguluje w sposób odmienny skutek prawny sprzeczności czynności prawnej z

ustawą lub zasadami współżycia społecznego. 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, Legalis nr 1393121).

Reasumując, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda, ponieważ zaskarżony wyrok nie narusza powołanych w jego uzasadnieniu przepisów.

Jarosław Marek Kamiński *Bogusław Dobrowolski* *Jadwiga Chojnowska*

SĄD APELACYJNY W BIAŁYMSTOKU

Na o[illegible] podpisy
Za [illegible]zę
Starsz[illegible]owy
Ur[illegible]al