

Sygn. akt I ACa 340/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Dorota Ochalska – Gola (spr.)

Sędziowie: SA Wiesława Kuberska

SO Joanna Składowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) - S. 10 w O.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim

z dnia 8 grudnia 2016 r. sygn. akt I C 662/16

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 340/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 8 grudnia 2016 roku Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim w sprawie z powództwa A. S. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) - S. 10 w O. o uchylenie uchwały nr 2/2016 z dnia 31 marca 2016 r., oddalił powództwo.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd pierwszej instancji oparł na następującym stanie faktycznym, który Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje i przyjmuje za własny:

Zaskarżoną uchwałą nr 2/2016 z dnia 31 marca 2016 r. właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową zatwierdzili sprawozdanie finansowe za rok 2015 oraz udzielili absolutorium zarządowi Wspólnoty. Na zebraniu właścicieli lokali w dniu 15 marca 2016 r. za przyjęciem uchwały głosowało wg udziałów 17,7834% właścicieli, przeciw uchwale głosowało wg udziałów 5,9076 % właścicieli, natomiast w drodze indywidualnego zbierania głosów za przyjęciem uchwały głosowało wg udziałów 40,6630 % właścicieli, przeciw uchwale głosowało wg udziałów 1,4641% właścicieli. Głosy indywidualne były zbierane przez poszczególnych członków zarządu w każdej klatce schodowej budynku wspólnego. Właściciele niektórych lokali byli nieobecni bądź nie chcieli głosować. Nikt z głosujących nie chciał wstrzymać się od głosu. Powódka głosowała przeciwko uchwale na zebraniu właścicieli lokali.

Zgodnie ze sprawozdaniem finansowym za rok 2015 pozwana Wspólnota uzyskała przychody w wysokości 363 335,89 zł oraz poniosła koszty w wysokości 337 857,29 zł. Różnica między przychodami a kosztami wyniosła 25 478,60 zł. Na

dzień 31 grudnia 2015 r. należności Wspólnoty wyniosły 17 835,28 zł, zobowiązania wyniosły 48 140,21 zł, a środki pieniężne wyniosły 67 774,43 zł. Przychody funduszu remontowego wyniosły 80 084,89 zł. Na dzień 31 grudnia 2015 r. saldo funduszu remontowego wyniosło -26 563,54 zł. Wynik finansowy z lat ubiegłych wyniósł -54,61 zł. Kredyt bankowy wyniósł 38 609,05 zł.

Nieruchomością wspólną pozwanej Wspólnoty administruje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w O. na podstawie umowy zawartej z pozwaną w dniu 22 listopada 2001 r. Członkowie wspólnoty mają możliwość uiszczania zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w kasie administratora. Administrator nie pobiera z tego tytułu żadnych opłat. Każdy wpłacający otrzymuje pokwitowanie. Administrator sporządza raporty kasoweienne i miesięczne. Na tej podstawie dokonuje przelewów wpłaconych środków na rachunek bankowy Wspólnoty najpóźniej do 3 -go dnia następnego miesiąca.

W dniu 8 kwietnia 2010 r. zarząd pozwanej Wspólnoty zawarł z Bankiem (...) S.A. w W. umowę rachunku lokacyjnego (...), służącego do lokowania środków pieniężnych, które są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej ustalonej przez bank, wyższej niż oprocentowanie na rachunku podstawowym. Rachunek lokacyjny został otworzony jako rachunek dodatkowy do prowadzonego już uprzednio rachunku podstawowego. W dniu 31 grudnia 2014 r. stan rachunku wynosił 4 142,12 zł. W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. wpływy na rachunek wyniosły 20 072,63 zł, a wydatki z rachunku wyniosły 20 400 zł. Na dzień 31 grudnia 2015 r. stan rachunku wynosił 3 814,75 zł.

(...) ciepła do budynku mieszkalnego na nieruchomości wspólnej pozwanej Wspólnoty jest dostarczana z węzła grupowego, którym administruje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w O.. Rozliczanie energii cieplnej odbywa się na podstawie odczytu ciepłomierza głównego w węźle i faktury wystawianej przez producenta ciepła Zakład (...) Sp. z o.o. w O. na koniec każdego miesiąca. Ciepło z węzła jest dostarczane do trzech budynków, w których znajdują się ciepłomierze. Różnica wynikająca ze wskazań ciepłomierza głównego na węźle i sumy wskazań ciepłomierzy w budynkach jest ilością energii cieplnej do rozliczenia na ciepłej wodzie i strat przesyłowych. Zgodnie z ustaleniami straty te są rozliczane przez dodanie 5% do zużycia ciepła wskazanego przez ciepłomierze w każdym budynku wspólnot. Ilość ciepła zużytego do podgrzania wody jest wyliczana za pomocą współczynnika W_o danego budynku. Podstawą jest liczba osób zamieszkujących w poszczególnych budynkach.

Rozliczenie energii elektrycznej zużytej na potrzeby węzła odbywa się w taki sam sposób jak rozliczanie energii cieplnej. Producent ciepła wystawia administratorowi węzła fakturę zbiorczą, natomiast administrator węzła wystawia faktury poszczególnym wspólnotom mieszkaniowym. Do każdej faktury wystawionej przez administratora węzła na pozwaną jest dołączana faktura zbiorcza od dostawcy, a ponadto tabela zawierająca rozliczenie kosztów z faktury zbiorczej na poszczególne wspólnoty. Rozliczenia ciepła na poszczególne wspólnoty dokonuje firma zewnętrzna na podstawie umowy zawartej z administratorem węzła grupowego. Członek zarządu pozwanej Wspólnoty T. P. raz w miesiącu odczytuje stan ciepłomierza w budynku na nieruchomości wspólnej pozwanej Wspólnoty. Jego odczyt stanowi podstawę weryfikacji odczytu dokonywanego przez pracownika Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w O..

W budynku na nieruchomości wspólnej znajduje się ciepłomierz główny służący do dokonywania pomiaru ciepła dostarczonego do instalacji centralnego ogrzewania. Zasady rozliczania kosztów dostarczonego ciepła przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzania ciepłej wody użytkowej na poszczególne lokale określa Regulamin rozliczania kosztów ciepła za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową. Podział całkowitych kosztów dostarczonego ciepła do centralnego ogrzewania odbywa się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, natomiast rozliczenie kosztów ciepła do przygotowania ciepłej wody użytkowej odbywa się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy użytkowej ciepłej wody lub ryczałtów w poszczególnych lokalach.

Pozwana Wspólnota złożyła zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych za rok podatkowy 2015 wraz z załącznikiem CIT -8/0 oraz sprawozdaniem finansowym za 2015 rok. W zeznaniu podatkowym podała przychody w wysokości 363 732,52 zł, koszty uzyskania przychodów w kwocie 337 857,29 zł, dochód w wysokości 25 875,23 zł, dochód do opodatkowania w wysokości 396,63

zł, w tym 324 zł z tytułu dzierżawy pomieszczeń piwnicznych oraz 72,63 zł z tytułu odsetek od lokat bankowych. Należny podatek wyniósł 75 zł.

W tak ustalonych okolicznościach faktyczny Sąd pierwszej instancji uznał powództwo za nieuzasadnione.

W rozważaniach Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę roszczenia powódki stanowi przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892). W pierwszej kolejności ocenie poddał zarzut pozwu wskazujący, że uchwała podjęta została z naruszeniem przepisów określających tryb podejmowania uchwał, gdyż nie odebrano głosów od wszystkich właścicieli oraz nie uwzględniono głosów „wstrzymujących się”. Sąd pierwszej instancji przypomniał, że w świetle ugruntowanych poglądów orzecznictwa, zarzuty formalne dotyczące np. przebiegu głosowania mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały właścicieli lokali tylko wtedy, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Następnie przytaczając treść art. 23 ustawy o własności lokali wyjaśnił, że ustawa nie reguluje trybu procedowania podczas zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej i nie nakłada obowiązku sporządzenia protokołu z zebrania, ani nawet nie określa trybu spisywania jego treści i formy, a jedyne ustawowe warunki ważności uchwały określa przepis ust. 2 art. 23 powołanej ustawy. Sąd Okręgowy wskazał także, że uchwała podjęta z zastosowaniem trybu mieszanego nie jest uchwałą podjętą na zebraniu, ponieważ głosy oddane na zebraniu oraz zebrane indywidualnie mają takie same znaczenie, a uchwała jest podjęta po złożeniu ostatniego głosu i dopiero wówczas można przystąpić do ustalania woli większości. Wbrew wywodom powódki, przepisy ustawy o własności lokali nie nakładają obowiązku uczestniczenia w głosowaniu przez wszystkich właścicieli lokali, ani też nie wprowadzają wymogu określonego quorum, w związku z czym procedurę głosowania można przerwać, gdy "za" lub "przeciw" proponowanej uchwale opowie się większość członków wspólnoty mieszkaniowej reprezentujących ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej, a praktyka taka nie narusza przepisów ustawy o własności lokali.

W rozpatrywanej sprawie spełnione zostały wymogi ważności uchwały zastrzeżone w art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, bowiem za zaskarżoną uchwałą nr 2/2016 opowiedzieli się właściciele posiadający 58,4464 % udziałów.

W ocenie Sądu pierwszej instancji powódka nie udowodniła, że doszło do rozmyślnego zaniechania odebrania głosów od właścicieli lokali, którzy chcieli wstrzymać się od głosu i tym samym celowego pominięcia ich przy głosowaniu. Brak jest również podstaw do przyjęcia, że ewentualne zaniechanie odebrania głosów do pozostałych właścicieli lokali, czy też głosów wstrzymujących mogło mieć wpływ na treść zaskarżonej uchwały. Nawet przy założeniu, że właściciele ci oddaliby głosy przeciwko podjęciu zaskarżonej uchwały, czy też głosy wstrzymujące się, uchwała i tak zostałaby przyjęta, ponieważ głosowali za tym właściciele, których udziały w nieruchomości wspólnej wynoszą ponad połowę.

Następnie odwołując się do obowiązków o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz do przywołanego orzecznictwa sądowego Sąd pierwszej instancji uznał, że powódka nie wykazała, że sprawozdanie finansowe zatwierdzone zaskarżoną uchwałą jest nierzetelne, niekompletne, bądź też zawiera nieprawdziwe dane dotyczące przychodów i kosztów. Sprawozdanie będące przedmiotem zaskarżonej uchwały jest czytelne i pozwala zorientować się, jakie były rzeczywiste koszty zarządu nieruchomością wspólną za rok 2015 r. oraz kwoty faktycznie uiszczonych zaliczek na pokrycie tych kosztów. Sprawozdanie zawiera wyodrębnienie wydatków na remonty i bieżące konserwacje, opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej oraz wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, wydatków na ubezpieczenia i podatki, wydatków na utrzymanie porządku i czystości oraz na wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali). Dane zawarte w sprawozdaniu są zbieżne z danymi zawartymi w zeznaniu podatkowym pozwanej Wspólnoty. Sąd Okręgowy odniósł się do akcentowanej przez powódkę różnicy między danymi w obu tych dokumentach, podkreślając, że dotyczy ona wyłącznie przychodów w wysokości 396,63 zł, będących dochodem z tytułu dzierżawy pomieszczeń piwnicznych oraz odsetek od lokat bankowych, podlegającym opodatkowaniu. Kwota ta nie została ujęta w przychodach wskazanych w sprawozdaniu za 2015 r. przedstawionym pod głosowanie, albowiem zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali obejmują one zaliczki uiszczane na pokrycie kosztów zarządu. Kwota 396,63 zł stała się jednak składnikiem środków pieniężnych pozwanej Wspólnoty w 2015 r., które są wskazane w sprawozdaniu.

Odnosząc się do zarzutu braku odrębnego bilansu za 2015 r., Sąd Okręgowy stwierdził, że przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują obowiązku sporządzania takiego dokumentu rachunkowego. Wspólnota mieszkaniowa nie jest także podmiotem, który podlega obowiązkom wynikającym z ustawy o rachunkowości. Dokumenty na które powoływała się powódka (por. k. 243) były w istocie sprawozdaniami finansowymi zarządu wspólnoty nazywanymi bilansami przez program księgowy, którym poprzednio posługiwał się administrator nieruchomości wspólnej.

Sąd pierwszej instancji za niezasadny uznał także zarzut naruszenia przepisu art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o własności lokali. Podkreślił, że administrator, któremu zarząd pozwanej powierzył zarządzanie nieruchomością wspólną, dokonuje rozliczeń poprzez rachunki bankowe, przy czym wszystkie środki wpłacane przez właścicieli lokali są przekazywane na rachunki bankowe wspólnoty, a wydatki ponoszone z właściwych rachunków bankowych. Obowiązek prowadzenia rozliczeń za pośrednictwem rachunku bankowego nie jest adresowany do właścicieli lokali, a zatem nie mają oni obowiązku dokonywania wpłat bezpośrednio na rachunek bankowy wspólnoty. Mogą dokonywać wpłat do rąk członków zarządu wspólnoty, bądź w kasie administratora. Istotne jest tylko, aby wpłacone przez nich środki zostały przekazane na rachunek bankowy wspólnoty.

Powódce nie udało się także wykazać, że poprzez przyjmowanie wpłat od właścicieli lokali w kasie administratora naruszone zostały zasady prawidłowej gospodarki. Ze złożonego do akt sprawy raportu kasowego za okres od 1.01.2015 r. do 31.01.2015 r. wynika, że właściciele lokali dokonują wpłat przez cały miesiąc, przy czym większość wpłat ma miejsce w drugiej połowie miesiąca, a nawet jego końcowym okresie. Tylko niewielka część środków jest zatem przekazywana na rachunek bankowy wspólnoty po miesiącu, większość z nich jest przekazywana na rachunek po kilku bądź kilkunastu dniach. Powódka zarzucając zarządowi naruszenie zasad prawidłowej gospodarki nie wykazała, że brak środków wpłacanych w kasie administratora na rachunku bankowym wspólnoty przez okres kilku bądź kilkunastu dni przynosi pozwanej jakiegokolwiek straty finansowe, tym bardziej, że Wspólnota posiada płynność finansową, a wszelkie zobowiązania są regulowane terminowo, zaś ewentualne utracone oprocentowanie od tych środków jest znikome i z pewnością równoważą je korzyści, jakie odnoszą właściciele lokali z możliwości dokonywania opłat w kasie administratora bez konieczności ponoszenia prowizji.

Sąd Okręgowy zważył także, że czynność zarządu polegająca na zawarciu umowy rachunku bankowego (...) miała miejsce w 2010 r., a zatem poza ramami czasowymi absolutorium udzielonego zarządowi zaskarżoną uchwałą. Omawiana czynność nie wymagała zgody właścicieli lokali, albowiem nie przekraczała zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Nie narusza również zasad prawidłowej gospodarki, gdyż środki przechowywane na rachunku są wyżej oprocentowane niż na rachunku podstawowym. Z kolei zmniejszenie stanu rachunku na koniec 2015 r. w stosunku do jego stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. o kwotę 327,37 zł oznacza, że kwota ta została przeznaczona na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd pierwszej instancji nie podzielił również zarzutu powódki dotyczącego akceptowania przez zarząd pozwanej Wspólnoty rachunków za ciepło dostarczone do budynku wspólnego, które w jej ocenie nie zawierają wszystkich niezbędnych informacji. Przytaczając ustalenia faktyczne dotyczące dostarczania ciepła do węzła grupowego, którym administruje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w O. i sposobu rozliczania się administratora z należności za dostarczone ciepło, zważył, że działania administratora węzła grupowego oraz zarządu pozwanej Wspólnoty są realizacją umowy, która została w tym przedmiocie zawarta w 2009 r. Dodatkowo podkreślił, że administrator węzła grupowego nie jest producentem, przedsiębiorstwem przesyłowym czy dystrybutorem ciepła, stąd nie wystawia pozwanej Wspólnocie faktur zawierających opłaty wynikające ze stawek cen ustalonych w obowiązującej taryfie. Dokonuje jedynie proporcjonalnego podziału należności wynikającej z faktur wystawionych przez producenta ciepła między trzy wspólnoty mieszkaniowe korzystające ze wspólnego węzła grupowego.

W konkluzji Sąd Okręgowy uznał, że powódka nie wykazała skutecznie żadnej przyczyny mogącej skutkować uchYLENIEM zaskarżonej uchwały, co w konsekwencji prowadziło do oddalenia powództw.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła apelacją powódka zarzucając Sądowi pierwszej instancji wadliwą ocenę dowodów i pominięcie zeznań złożonych przez świadków Z. B. i E. W., pominięcie dowodu w postaci Uchwały Nr 9/2010r

z dnia 12 kwietnia 2010 r. zatwierdzającej Regulamin Rozliczenia Kosztów C., dowodu z dnia 29 września 2016 r. Głosowanie Uchwał, a także nieprzeprowadzenie dowodów z pism procesowych powódki z dnia 1 sierpnia 2016 r. i 5 października 2016 r. , co doprowadziło Sąd pierwszej instancji do błędnej oceny zarzutów stawianych przez powódkę i w konsekwencji do wydania błędnego orzeczenia.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przypisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie.

Analiza podniesionych przez apelującą zarzutów wskazuje, że koncentrują się one wyłącznie na przebiegu postępowania dowodowego i ocenie dowodów, które to czynności w przekonaniu powódki dotknięte są uchybieniami przekładającymi się na treść zaskarżonego wyroku. Z tym stanowiskiem nie sposób się jednak zgodzić.

Przede wszystkim nietrafne pozostają argumenty apelacji dotyczące pominięcia wniosków dowodowych powódki zgłoszonych w piśmie procesowym z 1 sierpnia 2016 r. (k 126 akt) w zakresie dowodu z historii rachunku lokacyjnego (...) za okres od 2 stycznia 2013 r., w tym kwoty podatku, jaki strona pozwana zapłaciła z tytułu lokaty. Po pierwsze, powódka w dniu 24 listopada 2016 r. przed zamknięciem rozprawy sama oświadczyła, że nie zgłasza dalszych wniosków dowodowych, co wskazuje, że na tym etapie postępowania nie popierała już uprzednio zgłoszonego wniosku dowodowego. Po wtóre, skarżąca ani w powołanym wyżej piśmie procesowym, ani w apelacji nie wskazała, jakie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia w rozumieniu art. 227 k.p.c. zamierzała wykazać za pomocą tego dowodu. Podstawa faktyczna żądania, w tym zarzuty pod adresem zaskarżonej uchwały nr 2/2016 z dnia 31 marca 2016 r. zostały sprecyzowane w pozwie i nie wynika z nich, jakie znaczenie dla oceny wskazanej uchwały w kontekście przesłanek z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali miałyby operacje na rachunku lokacyjnym (...) w latach 2013 czy 2014 r. w sytuacji, gdy – jak należy zakładać - sprawozdania finansowe za poprzednie okresy sprawozdawcze zostały zatwierdzone, a przedmiotem sporu pozostaje wyłącznie uchwała dotycząca sprawozdania finansowego i absolutorium dla zarządu za 2015 r. Za okres objęty sprawozdaniem finansowym strona pozwana przedstawiła zestawienie operacji na analizowanym rachunku bankowym, wykazujące, w jaki sposób powstało kwestionowane przez powódkę saldo rachunku. Dokument ten, zbieżny w treści z powołanym w apelacji dokumentem załączonym do pisma powódki z dnia 5 października 2016 r., stał się podstawą ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego.

Powódka nie wyjaśniła ponadto, jakie wnioski dowodowe relewantne prawnie w świetle przesłanek z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 5 października 2016 r. (k 215 akt) zostały pominięte i jak powyższe uchybienie przekłada się na wynik procesu. Warto podkreślić, że załącznikiem do pisma datowanego na 5 października 2016 r. było wskazane wyżej zestawienie operacji na rachunku lokacyjnym (...), a także pismo powódki do administratora z dnia 19 stycznia 2014 r. dotyczące kwestii, które w ocenie A. S. wskazywały na nieprawidłowości w pracy administratora, a także odpowiedź na powyższe pismo udzielona przez (...) Spółkę z o.o. w dniu 16 lutego 2015 r. , dotycząca m.in. rachunku lokacyjnego (...). Powyższe pisma jako dokumenty prywatne mogą stanowić co najwyżej dowód wymiany korespondencji między stronami, co w sprawie pozostawało jednak okolicznością bezsporną. Pismo prezesa zarządu (...) Spółki z o.o. z pewnością nie jest natomiast dokumentem księgowym, a zatem nawet jeśli w jego treści omyłkowo wskazano stan rachunku lokacyjnego na dzień sporządzenia pisma, nie oznacza to, że wadliwy pozostaje dokument księgowy załączony na k 219 akt i spójne z nim dane ujęte w sprawozdaniu finansowym za 2015 r. W żadnym razie powołana korespondencja powódki z administratorem nie świadczy o wadliwości sprawozdania finansowego za 2015 r. lub o takim działaniu zarządu Wspólnoty, które wskazywałoby na brak możliwości udzielenia mu absolutorium.

Całkowicie chybione pozostają argumenty apelacji dotyczące pominięcia dowodów z zeznań świadków Z. B. oraz E. W., czy dowodu z dokumentu w postaci Regulaminu Rozliczenia Kosztów C.. Dokument ten oraz zeznania powołanych świadków zostały ocenione przez Sąd Okręgowy jako wiarygodne i stanowią podstawę ustaleń faktycznych, o czym świadczy treść uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Zeznania świadków Z. B. oraz E. W. stanowią podstawę ustaleń

faktycznych dotyczących przyjmowania wpłat od członków wspólnoty w kasie administratora, zawarcia umowy rachunku lokacyjnego „Korzyść, zasad rozliczania kosztów energii cieplnej. W zakresie ostatniej z wymienionych okoliczności Sąd pierwszej instancji czynił również ustalenia w oparciu o regulamin załączony na k 267 -271 akt sprawy. Z zeznań świadków Z. B. oraz E. W. z pewnością nie wynikają natomiast treści, które usiłuje z nich wywieść powódka w uzasadnieniu apelacji. W świetle relacji tych osób nie budzi wątpliwości, że część członków pozwanej Wspólnoty jest zainteresowana dokonywaniem wpłat w formie gotówkowej, a nie bezpośrednio na rachunek Wspólnoty, i wręcz preferuje ten system płatności, a zatem kasa w Spółce (...) nie jest prowadzona wyłącznie dla potrzeb „lokatorów komunalnych”. Istotnie, wpłaty z danego dnia są lokowane na rachunku bankowym administratora, ale najdalej do 3 dnia następnego miesiąca są odprowadzane na rachunek bankowy pozwanej Wspólnoty. Całkowicie gołosłowna pozostaje ponadto teza, jakoby do tego czasu administrator obracał środkami wpłacanymi przez członków Wspólnoty i czynił to dla własnych potrzeb. Warto podkreślić, że do inkasowania i windykacji należności stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz windykacji należności z tytułu opłat wynikających z umów obowiązuje administratora umowa o administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 22 listopada 2001 r., na zawarcie której członkowie Wspólnoty wyrazili zgodę i która do chwili obecnej nie została w tym zakresie zmieniona.

Charakteru dowodu z pewnością nie mają natomiast pisma procesowe stron składane w toku postępowania, a zawarte w nich oświadczenia nie mogą stanowić podstawy ustaleń faktycznych. Stąd tezy apelacji o rzekomym uchybieniu Sądowi pierwszej instancji polegającym na pominięciu pism procesowych są całkowicie niezasadne.

Powódka nie wykazała także, jaki dowód z dnia 29 września 2016 r. określony w apelacji jako „głosowanie uchwał” został pominięty przez Sąd pierwszej instancji, a co najważniejsze, jaki byłby ewentualny wpływ tego dowodu na rozstrzygnięcie sporu. Na rozprawie w dniu 29 września 2016 r. powódka składała różne dokumenty w tym wszystkie uchwały z dnia 31 sierpnia 2016 r., dotyczące naliczenia funduszu remontowego, planu zaliczek, wynagrodzenia dla zarządu Wspólnoty oraz wynagrodzenia za administrowanie, a także wykonania projektu technicznego na wykonanie przyłącza ciepłego. Wszystkie te uchwały odnoszą się jednak do zdarzeń przyszłych, które miały mieć miejsce w 2016 r., a zatem pozostają bez żadnego wpływu na treść zaskarżonej uchwały. Wbrew wyobrażeniom apelującej, z dokumentów tych nie wynikają także żadnego tego rodzaju uchybienia formalne, które mogłyby skutkować uchyleniem zaskarżonej uchwały nr 2/2016. Różnice w ilości oddanych głosów za każdą z uchwał, które w przekonaniu powódki miałyby wskazywać, że część członków wspólnoty wstrzymała się od głosu, w żadnym razie nie dają podstaw dla podważenia niekwestionowanej przez strony sporu okoliczności, iż za podjęciem spornej uchwały w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium zarządowi oddano większość głosów wymaganą przez przepis art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Podsumowując dotychczasowe rozważania dotyczące wyartykułowanych w apelacji zarzutów w zakresie postępowania dowodowego i oceny dowodów, należy dodatkowo przypomnieć, że zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu postają wyłącznie fakty istotne dla rozstrzygnięcia w świetle podstawy żądania, którą strona powodowa ma obowiązek wskazać już w pozwie. Z mocy art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c. to powódka miała obowiązek podać przyczyny, dla których zaskarżona uchwała w jej ocenie podlega uchyleniu, a zatem wskazać, że zachodzą wszystkie lub niektóre przesłanki z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali i przyczyny te udowodnić. W żadnym razie postępowanie cywilne zainicjowane pozwem nie służy swoistej kontroli poprawności działań strony pozwanej podejmowanych przed 2015 r., czy utrwalonej od lat i akceptowanej w ramach absolutorium udzielanego za poprzednie lata praktyki wykonywania umów zawartych przez pozwaną Wspólnotę. Wbrew oczekiwaniom apelującej, postępowanie dowodowe nie służy również poszukiwaniu ewentualnych faktów i dowodów, w oparciu o które powódka mogłaby dopiero w toku sporu konstruować potencjalne zarzuty pod adresem uchwały. Postępowanie to nie służy także uzyskaniu dostępu do dokumentacji księgowej wspólnoty, czy wrażliwych dokumentów finansowych, a i tak jego cel wydaje się rozumieć powódka. Zainicjowany proces ma służyć wyeliminowaniu z obrotu zaskarżonej uchwały, o ile powódka dowiedzie jej wadliwości. Konstruowane przez powódkę zarzuty muszą zatem pozostawać w związku z treścią uchwały. Skoro jej przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego i udzielenie absolutorium zarządowi Wspólnoty za 2015 r. to zarzuty te powinny koncentrować się na tych właśnie kwestiach zarówno w zakresie przedmiotu, podmiotu,

jak i okresu sprawozdawczego, którego uchwała dotyczy. Nie każdy zatem dowód i nie każde twierdzenie powódki zgłoszone w toku sporu pozostaje istotne dla oceny zaskarżonej uchwały.

Sąd Apelacyjny nie podziela również żadnego z argumentów przywołanych w uzasadnieniu apelacji.

Przede wszystkim zaskarżona uchwała i tryb jej powzięcia nie są dotknięte uchybieniami formalnymi, które uzasadniałyby uwzględnienie powództwa. Zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Trafne pozostają w tej materii wywody Sądu Okręgowego odnoszące się do zarzutów powódki dotyczących nie odebrania głosów od wszystkich właścicieli lokali oraz nie uwzględnienia głosów wstrzymujących. Przepisy ustawy o własności lokali nie nakładają obowiązku uczestniczenia w głosowaniu przez wszystkich właścicieli lokali, nie przewidują także określonego quorum, w związku z czym można przerwać procedurę głosowania po uzyskaniu głosów większości członków wspólnoty reprezentujących ponad 50 % udziałów w nieruchomości wspólnej (podobnie SA w Szczecinie w wyroku z dnia 9 czerwca 2016 r. w sprawie I ACa 148/16, LEX nr 2111363). Dodatkowo warto zaznaczyć, że w rozpatrywanej sprawie procedura głosowania rozpoczęła się na zebraniu w dniu 15 marca 2016 r., o którym wszyscy członkowie pozwanej Wspólnoty zostali powiadomieni, mogli zatem wziąć udział w zebraniu i w głosowaniu w tym dniu.

Co istotne, ustawa o własności lokali nie nakłada obowiązku określonego quorum, a zatem obecności określonej liczby właścicieli potrzebnej do podjęcia ważnej uchwały. W świetle przepisu art. 23 ust. 2 powołanej ustawy decydujące znaczenie ma wyłącznie fakt, czy za podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej a nie tylko większość głosujących, a zatem czy opowiedzieli się za nią właściciele reprezentujący większość udziałów. Brak wymogu quorum i uzależnienie zaistnienia uchwały od zagłosowania za jej przyjęciem przez właścicieli mających większość udziałów we własności nieruchomości pociąga za sobą ten skutek, że faktyczne znaczenie mają jedynie głosy oddane "za" przyjęciem uchwały. Ewentualne głosy wstrzymujące odnosiłyby ten jedynie skutek, że podobnie jak głosy przeciw, nie powiększałyby sumy głosów oddanych za uchwałą. W judykaturze podkreśla się, że w przepisach ustawy o własności lokali nie zamieszczono żadnych wskazówek dotyczących sposobu oddawania głosów za lub przeciw uchwale. Można zatem dopuścić stosowanie różnych metod w zależności od woli właścicieli lokali, sytuacji czy przedmiotu głosowania, byle tylko można było następnie stwierdzić, czy i kiedy uchwała została podjęta (tj. oddano za nią wymaganą większość głosów wszystkich właścicieli lokali) (tak SA w Warszawie z dnia 14 grudnia 2016 r. w sprawie I ACa 2062/15, LEX nr 2191517).

W realiach sporu te wymogi z pewnością zostały zachowane. W sytuacji, gdy powódka nie podważyła ważnie oddanych głosów za zaskarżoną uchwałą, sugerowany przez nią brak możliwości oddania głosu „wstrzymującego się”, pozostaje całkowicie bez znaczenia. Głosy te nie wpłynęłyby bowiem na fakt skutecznego podjęcia uchwały. Tymczasem, jak trafnie podkreślił Sąd pierwszej instancji, zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na jej treść.

Wbrew tezom apelacji zaskarżona uchwała nie narusza dyspozycji art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o własności lokali. Powódka odnosi zresztą naruszenie tego przepisu do zachowań administratora nieruchomości, które pozostają poza zakresem wskazanej normy. To czy posiada on wpis do rejestru usług płatniczych pozostaje bez wpływu na treść sprawozdania finansowego za 2015 r., jego rzetelność, prawdziwość i kompletność, a zatem te kryteria, która jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, stanowią przesłanki oceny sprawozdania w kontekście przepisu art. 25 ust. 1 ustawy. Okoliczność ta nie ma również znaczenia przy ocenie sposobu wywiązywania się z obowiązków przez zarząd Wspólnoty w 2015 r. Przepis art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy ma na celu zapewnienie bezpiecznego gospodarowania środkami pieniężnymi i prawidłowego rozliczania przychodów i kosztów zarządu oraz innych zobowiązań w tego rodzaju wspólnotach, gdzie środkami pieniężnymi obraca zarząd lub zarządca, któremu wspólnota powierzyła zarządzanie nieruchomością wspólną. W realiach sporu ten cel jest przez zarząd Wspólnoty realizowany. Z ustaleń faktycznych wynika, że przyjmowanie wpłat w kasie administratora odbywa się w ten sam sposób co najmniej od kilkunastu lat

i odpowiada potrzebom części właścicieli lokali. Bezsprzecznie, jeśli właściciele ci nie posiadają rachunków bankowych rozliczeniowo - oszczędnościowych, to obrót bezgotówkowy z nimi byłby w ogóle niemożliwy. Ponownie także trzeba przypomnieć, że do inkasowania i windykacji należności stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz windykacji należności z tytułu opłat wynikających z umów obligowała administratora umowa o administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 22 listopada 2001 r.

Z ustaleń przedstawionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wynika ponadto, że administrator wszystkie uzyskane wpłaty przekazuje na rachunek bankowy Wspólnoty i za pomocą rachunków bankowych strony pozwanej realizuje jej wydatki. Powódka nie wykazała, by w 2015 r. nie zostały wpłacone na rachunek bankowy Wspólnoty jakiegokolwiek wpłaty do kasy pochodzące od właścicieli lokali. Zarzut pod adresem Sądu Okręgowego, że nie badał wszystkich rozliczeń, nie uwzględnia wskazanego wyżej charakteru postępowania cywilnego i obowiązku dowodzenia spoczywającego na stronie powodowej. Trzeba zauważyć, że powódka nie twierdzi nawet, że opisana wyżej hipotetyczna sytuacja miała miejsce, a jedynie - w jej ocenie - postępowanie dowodowe w procesie cywilnym powinno zmierzać do zbadania, czy do takiej sytuacji nie doszło.

Tezy apelacji o wykorzystywaniu środków finansowych pochodzących z wpłat od właścicieli przez administratora do własnych celów są całkowicie gołosłowne i nie zostały poparte nawet zaczątkiem dowody. Powódka nie wykazała ponadto, by wpłaty od właścicieli lokali zostały przekazane na rachunek bankowy Wspólnoty z opóźnieniem, które oddziaływało na płynność finansową Wspólnoty. Sąd Okręgowy odniósł się też do ewentualnego oprocentowania wpłat na rachunku rozliczeniowym, jakie strona pozwana mogłaby uzyskać w okresie między przyjęciem wpłaty w kasie a wpłatą przez administratora na rachunek bankowy Wspólnoty, trafnie uznając, że straty o ile w ogóle są, to mają na tyle znikomy charakter, że są w pełni równoważone przez korzyść właścicieli lokali w postaci braku kosztów operacji polegającej na wpłatach w kasie administratora. Nie budzi wątpliwości, że powołane w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością odnoszą się nie tylko do zarządu wykonywanego zgodnie z interesem wspólnoty jako całości, ale także zgodnie z interesem jej członków.

Nietrafne pozostają ponadto wywody skarżącej dotyczące rachunku lokacyjnego (...). W ślad za Sądem Okręgowym należy podkreślić, że rachunek ten w istocie stanowi subkonto do podstawowego rachunku bankowego Wspólnoty, a umowa w tym przedmiocie została zawarta przez zarząd z Bankiem (...) S.A. w dniu 8 kwietnia 2010 r., a zatem w okresie objętym innym, zatwierdzonym uprzednio sprawozdaniem finansowym, za który zarząd Wspólnoty uzyskał absolutorium. Okoliczność ta pozostaje zatem bez wpływu na ocenę zaskarżonej uchwały w kontekście przesłanek z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Mając na uwadze zebrany w sprawie materiał dowody, w tym korespondencję powódki z administratorem, a także treść sprawozdania finansowego za 2015 r., nie sposób zgodzić się z powódką, iż jako członek pozwanej Wspólnoty nie miała ona informacji o koncie lokacyjnym (...). Ze sprawozdania finansowego wynika, że środki finansowe na owym rachunku na koniec 2014 r. i na dzień 31 grudnia 2015 r. zostały wykazane, a ponadto w odpowiedzi na zapytania powódki udzielano jej w tej kwestii obszernych wyjaśnień, o czym przekonują pisma załączone na k 70 -76, 82 - 84, 89 -90 akt.

Niezasadna pozostają także ta część argumentacji apelującej, w której odnosi się ona do rozliczeń za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę. Z ustaleń faktycznych przedstawionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wynika zwłaszcza, że wspólnota ma ciepłomierz główny służący do dokonywania pomiaru ciepła dostarczonego do instalacji c.o. Poza własnym przekonaniem, że wskazane koszty są rozliczane nieprawidłowo, powódka nie przedstawiła na powyższe żadnego dowodu. Co jednak najistotniejsze, zaskarżona uchwała nr 2/2016 nie dotyczy tej kwestii. Jeśli zatem w danym roku obrachunkowym zasady rozliczania, wynikające z uprzednio podjętych przez członków Wspólnoty uchwał i umów zwartych przez zarząd Wspólnoty w oparciu o upoważnienie właścicieli, nie zostały podważone, to powódka nie może zasadnie kwestionować opartego na tych zasadach rozliczenia stanowiącego element sprawozdania finansowego i czynić zarządowi Wspólnoty zarzutów dotyczących nieprawidłowego gospodarowania. Z pewnością treść faktury wystawianej przez (...) Spółkę z o.o. w O. na rzecz Wspólnoty, która zdaniem powódki nie zawiera pożądaných pozycji, nie rozstrzyga o rzekomej wadliwości rozliczenia kosztów ciepła. Sąd pierwszej instancji i w tym przypadku szczegółowo odniósł się do zasad rozliczeń, wskazał, że każdorazowo jest ono dokonywane przez

fachowy podmiot zewnętrzny, po wykonaniu odczytów z urządzeń pomiarowych, które są na bieżąco kontrolowane przez zarząd pozwanej Wspólnoty.

O potrzebie uchylenia uchwały nr 2/2016 nie świadczy także rozbieżność między treścią sprawozdania finansowego poddanego pod głosowanie oraz deklaracją CIT-8 złożoną we właściwym Urzędzie Skarbowym dla celów podatkowych. Jak podkreśla się w judykaturze, roczne sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali, winno stanowić podsumowanie zapisów zawartych w ograniczonej ewidencji pozaksięgowej. Z natury rzeczy sprawozdanie będzie miało formę uproszczoną i zawierać będzie przede wszystkim rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku kalendarzom, w szczególności w oparciu o wpłacone przez właścicieli zaliczki, oraz o prowadzoną przez zarząd pozaksięgową ewidencję tych kosztów (art. 29 ust. 1 cytowanej ustawy). Z punktu widzenia poprawności sprawozdania istotne jest zatem jedynie zestawienie faktycznych wpłat z tytułu zaliczek oraz wydatków ponoszonych na utrzymanie nieruchomości. Przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty za rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze (tak SA w Poznaniu w wyroku z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie I ACa 1171/12, Legalis nr 741189; podobnie SA w Krakowie z dnia 14 listopada 2013 r. w sprawie I ACa 1068/13, Legalis nr 1092019). W realiach sporu sprawozdanie finansowe będące przedmiotem zaskarżonej uchwały, w części dotyczącej wpłat z tytułu zaliczek oraz wydatków ponoszonych na utrzymanie nieruchomości jest w pełni zgodne z deklaracją CIT -8. Strona pozwana wyjaśniła rozbieżność w zakresie kwoty przychodów wskazując, że w spornym sprawozdaniu wykazane zostały jedynie przychody w rozumieniu art. 29 ust. 1 ustawy, zaś różnica wskazana w deklaracji CIT-8 dotyczy wyłącznie przychodów podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym w kwocie 396,63 zł, co potwierdzają dane w części E1 i E2 tego dokumentu. Przychody w tej wysokości powstały z odsetek od kwot zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz z tytułu dzierżawy pomieszczeń piwnicznych, które podlegają opodatkowaniu. Zarówno kwota odsetek od lokat, jak i kwota naliczonego podatku dochodowego zostały zresztą ujęte w sprawozdaniu finansowym. Trzeba ponadto podkreślić, że sporne sprawozdanie finansowe zostało przedstawione wraz z deklaracją CIT-8 organowi skarbowemu i nie zostało w żaden sposób zakwestionowane. Wbrew oczekiwaniom skarżącej, zadaniem Sądu Okręgowego nie było natomiast wyjaśnianie z urzędu, na co przeznaczony został przychód z tytułu odsetek od lokat czy też z tytułu dzierżawy pomieszczeń piwnicznych, a zatem jak realnie zostały one rozchodowane. Jeśli powódka twierdzi, że nie wpłynęły one na rachunek Wspólnoty, to powinna to wykazać. Warto jedynie podkreślić, że tezie tej w oczywisty sposób przeczy fakt ujawnienia tych kwot w deklaracji CIT-8 i odprowadzenia od nich należnego podatku dochodowego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powódki jako bezzasadną.