

Sygn. akt I C 819/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2017 roku

Sąd Okręgowy w Płocku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Łukasz Wilkowski
Protokolant:	sekr. sąd. Justyna Wieteska

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2017 roku w Płocku na rozprawie

sprawy z powództwa Z. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej M. (...) w Ż.

o ustalenie nieistnienia uchwały lub uchylenie uchwały, zmianę treści uchwały

I. oddala powództwo;

II. odstępuje od obciążania powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu pozwanemu.

Sygn. akt I C 819/16

UZASADNIENIE

Powód Z. P. wystąpił w dniu 18 kwietnia 2016 roku do Sądu Okręgowego w Płocku przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej M. (...) w Ż. o ustalenie nieistnienia lub uchylenie uchwały nr 1/2015 z dnia 10 marca 2015 roku raz nr (...) z dnia 17 marca 2016 roku w sprawie przyjęcia sprawozdań finansowych za 2014 i 2015 rok. Nadto wniósł o zmianę treści uchwały nr 4/2016 z dnia 17 marca 2016r w sprawie planu remontów i ustalenie wpłat na koszty nieruchomości wspólnej. W uzasadnieniu pozwu wskazał, iż jego zarzuty są analogiczne jak we wcześniejszej sprawie dotyczącej uchwał z 2014 roku. Ponadto wskazał, iż przy głosowaniu posłużono się sfalszowaną listą do głosowania, zawierającą nieprawdziwy, nieistniejący udział Gminy Ż., a nadto brak było kworum do głosowania. Jeżeli chodzi o uchwałę 4/2016 to bezzasadnie dotyczy ona w jego ocenie również elementów, które nie należą do części wspólnych budynku (k. 3).

Na rozprawie w dniu 07 listopada 2016 roku powód sprecyzował, iż w zakresie uchwały nr 1/2015 wnosi o ustalenie jej nieistnienia, a w zakresie uchwały nr 1/2016 o jej uchylenie. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości (k. 53 - 05:38 - 13:57, k. 45 - 48).

W toku dalszego procesu, do dnia zamknięcia rozprawy strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ż. przy ul. (...) stanowi aktualnie własność Gminy M. Ż. i zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w którym to sukcesywnie począwszy od 28 marca 1990 roku wyodrębniane są

stanowiące odrębną od gruntu własność lokale mieszkalne. Jako pierwszy został wyodrębniony w dniu 28 marca 1990 roku w formie aktu notarialnego lokal mieszkalny numer (...) i sprzedany małżonkom W. i M. J.. Jednocześnie Skarb Państwa wraz z tym udziałem oddał w użytkowanie wieczyste na 99 lat udział w przedmiotowej działce wynoszący 0,033 części. Aktualnie wyodrębnionych jest osiemnaście lokali mieszkalnych oraz jeden lokal użytkowy. Poszczególni właściciele lokali posiadają następujące udziały we współużytkowaniu wieczystym gruntu i we współwłasności części budynku, które nie służą do wyłącznego użytku konkretnego właściciela lokalu:

- lokal numer (...) – Z. S. – (...) części;
- lokal numer (...) – K. B. – (...) części;
- lokal numer (...) – K. i S. D. – (...) części;
- lokal numer (...) – J. i A. P. – (...) części;
- lokal numer (...) – E. W. – (...) części;
- lokal numer (...) – S. i J. K. – (...) części;
- lokal numer (...) – J. P. – (...) części;
- lokal numer (...) – W. S. – (...) części;
- lokal numer (...) – J. i E. K. – (...) części;
- lokal numer (...) – A. S. - (...) części;
- lokal numer (...) – W. T. - (...) części;
- lokal numer (...) – M. L. (1) - (...) części;
- lokal numer (...) – S. W. - (...) części;
- lokal numer (...) – A. Z., E. Z. i A. W. w udziałach po 1/3 części każdy - (...) części;
- lokal numer (...) – M. L. (2) - (...) części;
- lokal numer (...) – Z. P. - (...) części;
- lokal numer (...) – P. i M. M. (2) - (...) części;
- lokal numer (...) – K. K. - (...) części;
- lokal użytkowy (...) S.A. Rejon Energetyczny Ż. - (...);

(akty notarialne k.104-111 i k. 119-260 akt sprawy I C 1016/14 Sądu Okręgowego w Płocku, wydruk księgi wieczystej k.85-92, k. 366 - 375 akt sprawy I C 1016/14 Sądu Okręgowego w Płocku).

W dniu 8 stycznia 2007 roku została zawarta przez Wspólnotę Mieszkaniową M. (...) w Ż. umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z Przedsiębiorstwem (...) Sp. z o.o. w Ż., zgodnie z którą to zleceniobiorca przejął wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną w zamian za wynagrodzenie w wysokości ustalonej corocznie uchwałą Zebrania Wspólnoty na dany rok finansowy. Umowa zawiera wyliczenie niektórych czynności zwykłego zarządu i wskazuje na sposób uiszczania należności przez właścicieli (umowa – k. 29 -34).

Na zebraniu właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ż. w dniu 25 marca 2015 podjęto między innymi uchwałę nr 1/2015. W zebraniu tym brało udział trzech właścicieli lokali mieszkalnych oraz dwóch małżonków będących współwłaścicielami lokalu numer (...), jedna współwłaścicielka lokalu numer (...) oraz pełnomocnik Gminy M. Ż., jako właściciela lokali mieszkalnych, które nie zostały jeszcze wyodrębnione. Udziały właścicieli lokali określone na potrzeby głosowania zostały według udziałów opisanych wyżej, z tym, że w przypadku lokalu numer (...) podzielono ten udział na dwie części i obecnej na zabranie współwłaścicielce przypisano udział wynoszący 0,013 części. W przypadku Gminy M. Ż. udział został określony na 0,508 części. Na początku zebrania powód zgłosił wniosek o przeprowadzenie głosowania w trybie art 23 ust 2a ustawy o własności lokali tj. jeden właściciel – jeden głos, ale nie udało mu się uzyskać wymaganej 1/5 wielkości udziałów i głosowanie odbyło się wg. wielkości udziałów (karta do głosowania – k. 69, protokół - k. 72, lista obecności - k. 73).

Podczas głosowania nad uchwałą nr 1/2015 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2014 r. za jej przyjęciem opowiedziało się 6 członków, przeciw był jeden członek. Po przeliczeniu tych głosów na udziały stwierdzono, iż za przyjęciem uchwały głos oddany został przez 0,647 części, przeciw – 0,020. Przedmiotowa uchwała w swoich postanowieniach stwierdzała, że właściciele poszczególnych lokali ponieśli w 2014 r. koszty w kwocie 26.445,26 zł i wpłacili zaliczki w kwocie 270.980,93 zł. Zaliczka eksploatacyjna w formie nadpłaty zostanie rozliczona do wysokości poniesionych kosztów proporcjonalnie w stosunku do wszystkich właścicieli lokali, wynosi ona 9.407,54 zł i właściciele przeniosą ją na rok 2015 zasilając fundusz remontowy. Natomiast zaliczka na przyszłe remonty, przeniesiona na 2015 r. wyniosła 235.128,13 zł. Sprawozdanie finansowe, którego dotyczyła przedmiotowa uchwała za okres od stycznia 2014 r. do grudnia 2014 r. stanowiło załącznik do niej i zostało podpisane przez członka i prezesa zarządu Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w Ż.. Sprawozdanie to ma formę tabeli zawierającej dane rachunkowe. Zgodnie z nim wśród kosztów wskazano koszt zarządu nieruchomością wspólną – 25.952,16 zł, a wśród niego wynagrodzenie zarządcy – 13.379,28 zł, konserwacja bieżąca – 5.612,68 zł, utrzymanie czystości – 2.023,77 zł, utrzymanie administratora 2.919,00 zł (uchwała nr 1/2015 wraz z załącznikiem – k. 66 - 68).

Na zebraniu właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ż. w dniu 17 marca 2016 podjęto między innymi uchwałę nr 1/2016. W zebraniu tym brało udział trzech właścicieli lokali mieszkalnych oraz jeden małżonek będący współwłaścicielami lokalu numer (...), jeden współwłaściciel lokalu numer (...), jedna współwłaścicielka lokalu numer (...) oraz pełnomocnik Gminy M. Ż., jako właściciela lokali mieszkalnych, które nie zostały jeszcze wyodrębnione. Udziały właścicieli lokali określone na potrzeby głosowania zostały według udziałów opisanych wyżej, z tym, że w przypadku lokalu numer (...) podzielono ten udział na dwie części i obecnej na zabranie współwłaścicielce przypisano udział wynoszący 0,013 części, zaś współwłaścicielowi lokalu numer (...) udział wynoszący 0,004 części. W przypadku Gminy M. Ż. udział został określony na 0,508 części (karta do głosowania – k. 6719, protokół - k. 74 - 75, lista obecności - k. 76).

Podczas głosowania nad uchwałą nr 1/2016 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2015 r. za jej przyjęciem opowiedziało się 6 członków, przeciw był jeden członek. Po przeliczeniu tych głosów na udziały stwierdzono, iż za przyjęciem uchwały głos oddany został przez 0,619 części, przeciw – 0,020. Przedmiotowa uchwała w swoich postanowieniach stwierdzała, że właściciele poszczególnych lokali ponieśli w 2015 r. koszty w kwocie 516.600,75 zł i wpłacili zaliczki w kwocie 320.718,71 zł. Zaliczka eksploatacyjna w formie nadpłaty zostanie rozliczona do wysokości poniesionych kosztów proporcjonalnie w stosunku do posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej, wynosi ona 10.176,76 zł i właściciele przeniosą ją na rok 2016 zasilając fundusz remontowy. Natomiast zaliczka na przyszłe remonty, przeniesiona na 2016 r. wyniosła -206.058,80 zł. Sprawozdanie finansowe, którego dotyczyła przedmiotowa uchwała za okres od stycznia 2015 r. do grudnia 2015 r. stanowiło załącznik do niej. Sprawozdanie to ma formę zarówno tabeli zawierającej dane rachunkowe, jak i składa się z części opisowej. Zgodnie z nim wśród kosztów eksploatacji nieruchomości wskazano konserwacja bieżąca – 4.773,67 zł, utrzymanie czystości – 1.972,64 zł, utrzymanie administratora 2.776,32 zł. Sprawozdanie to było również przedstawione do Urzędu Skarbowego w Ż. i w tym przypadku zostało ono podpisane przez członków zarządu pozwanej wspólnoty (uchwała nr 1/2016 wraz z załącznikiem – k. 70, 77 - 79, pismo do US w Ż. wraz z załącznikami - k. 578 - 591).

Sprawozdanie w 2016 roku było sporządzone przez księgowość (...) Sp. z o.o., przedstawione zarządowi wspólnoty mieszkaniowej do akceptacji. Na samym zebraniu właściciele sprawozdanie to przedstawiał pracownik (...) Sp. z o.o., jako zarządca. Jednakże obecni byli przy tym członkowie zarządu wspólnoty, którzy udzielali dalszych informacji z nim związanych (zeznania świadka M. G. - k. 596 - 597 - 10:38 - 16:02, przesłuchanie A. Z. - k. 600 - 601 - 01:45:07 - 01:50:17).

Pozycja utrzymanie administratora ujęta w tym sprawozdaniach obejmuje część wynagrodzenia pracowników (...) sp. z o.o. w Ż. zatrudnionych na stanowiskach administratorów. Rozliczane ono było proporcjonalnie w ramach utrzymania administratora według własnych wyliczeń (...) i obejmowało nie tylko członków przedmiotowej wspólnoty. Pozycja wynagrodzenie zarządcy liczone było na podstawie stawki wskazanej w uchwale podejmowanej na zebraniu corocznym i mnożone było przez powierzchnię całej nieruchomości budynkowej. W roku 2014 podstawą ustalenia wysokości tego wynagrodzenia była uchwała nr 4/2014 właścicieli lokali mieszkalnych z dnia 27 marca 2014 roku, załącznikiem do której jest plan gospodarczy na rok 2014, w którym pod poz. „inne (książeczki, materiały, koszty administracji itp.)” zawarto m.in. owo wynagrodzenie administratora. Analogiczna sytuacja miała miejsce w 2015 roku, w tym przypadku podstawą ustalenia wysokości tych kwot była uchwała nr 3/2015 z dnia 25 marca 2015 roku. Wszystkie stałe pozycje ujęte w sprawozdaniach finansowych wspólnoty za 2014 i 2015 r wynikały właśnie z tych wcześniej przyjętych i zatwierdzonych planów gospodarczych (uchwała nr 4/2014 wraz z załącznikami - k. 564 - 570, uchwała nr 3/2015 wraz z załącznikami - k. 571 - 577, zeznania świadka M. G. - k. 597 - 23:28 - 25:19, 26:18, 29:39, przesłuchanie A. Z. - k. 601 - 01:50:17 - 01:53:50).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów i kserokopii dokumentów załączonych do akt sprawy, a także na podstawie częściowych zeznań świadka M. G., częściowych zeznań A. Z. reprezentującej pozwanego oraz zeznań powoda. W zakresie wyżej opisanych ustaleń faktycznych dowody te były w zasadzie zbieżne. Strony w dużej mierze w sprawie niniejszej różniły się, co do kwestii oceny prawnej tak ustalonego stanu faktycznego. Stąd też Sąd pominął zgłoszone przez powoda dalsze wnioski dowodowe, jako bezprzedmiotowe dla sprawy niniejszej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu, jako bezzasadne.

Na wstępie wskazać należy, iż przepisy prawa nie przewidują roszczenia o zmianę treści uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Sąd jest władny do uchylenia uchwały, ustalenia jej nieistnienia, ewentualnie stwierdzenia nieważności, ale nie zmiany jej treści. Zresztą powód w tym zakresie nie sprecyzował nawet o jaką dokładnie zmianę treści tej uchwały mu chodzi. Stąd też roszczenie w tym zakresie podlegało oddaleniu, jako pozbawione podstawy prawnej.

Stosownie do treści art 25 ust 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 (Dz.U.2015.1892 z późn zm.) 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. W świetle ust 1a w/w przepisu powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Bez wątpienia powód jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy ul. (...) w Ż., w którym działa przedmiotowa wspólnota, a zatem bez wątpienia posiada on legitymację czynną do wytoczenia przedmiotowego powództwa. Z powództwem swoim wystąpił on w dniu 18 kwietnia 2016 roku, a zatem przed upływem terminu sześciotygodniowego określonego w art 25 ust 1a ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 (Dz.U.2015.1892 z późn zm.) w przypadku uchwały numer (...), znacząco zaś po upływie tego terminu w przypadku uchwały numer (...), który to termin upłynął mu niespełna rok wcześniej. Termin ten jest terminem prawa materialnego, jego uchybienie powoduje konieczność oddalenia powództwa o uchylenie uchwały bez dalszego badania zasadności zarzutów skierowanych do niej.

Jednakże powód w sprawie niniejszej w zakresie uchwały nr 1/2015 wniósł o ustalenie jej nieistnienia, a zatem swoje roszczenie oparł na treści art 189 k.p.c.. Zarówno co do uchwały bezwzględnie nieważnej, jak i nieistniejącej, każda osoba mająca w tym interes prawny może w dowolnym czasie wystąpić do sądu z powództwem o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego lub prawa na podstawie art. 189 k.p.c. (w przypadku wspólnoty z powództwem o ustalenie lub stwierdzenie nieistnienia albo jej nieważności) bądź też zgłosić zarzut nieistnienia albo nieważności uchwały w innym postępowaniu sądowym. Różnica między uchwałą bezwzględnie nieważną a nieistniejącą sprowadza się do tego, że w wypadku tej pierwszej z przyczyn merytorycznych bądź formalnych uchwała jest nieważna od samego początku, w drugim natomiast wypadku uchwałą towarzyszą tak daleko idące uchybienia, że w ogóle nie można mówić o jej podjęciu. W orzecznictwie i literaturze wskazuje się wiele przykładów uchwał nieistniejących. Wśród nich można wymienić zwołanie zebrania właścicieli lokali bez zachowania wymaganej procedury, gdy wyniki głosowania zostały sfalszowane, zastosowano przymus fizyczny wobec członków wspólnoty, uchwała została podjęta nie na poważnie, zaprotokołowano uchwałę bez podjęcia głosowania albo treść uchwały jest niezrozumiała i nie można ustalić jej sensu w drodze wykładni.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podniesionych przez powoda zarzutów formalnych skierowanych przeciwko zaskarżonym uchwałom to wskazać należy, iż są one bezzasadne. Zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały właścicieli lokali tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (wyroki Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132, z 16 października 2002 r., sygn. akt IV CKN 1351/00, OSNC 2004, Nr 3, poz. 40). Nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na sprzeciw właścicieli. Takie rozumienie wymogów formalnych wprowadzałoby także istotne utrudnienie funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody. Z tego punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą. Analogicznie odnieść należy się do kwestii podziału głosu współwłaścicieli lokalu mieszkalnego numer (...) i lokalu nr (...). W tym przypadku w świetle stanu prawnego aktualnego na datę podejmowania uchwał w orzecznictwie wyrażono pogląd, zgodnie z którym prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej, związanego z odrębną własnością lokalu, przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12, OSNC 2013/6/75). Konsekwencją tego stanowiska jest to, że współwłaściciele mogą oddać tylko jednolity głos, którego siła mierzona jest wielkością wspólnego udziału w nieruchomości wspólnej. Powinni oni zatem zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, a w braku zgody powinni zwrócić się o rozstrzygnięcie sądu na podstawie art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali. W tym jednak przypadku nawet przyjmując, iż głosy oddane przez współwłaścicielkę lokalu numer (...) w 2015 roku są głosami nieważnymi, nie sposób stwierdzić, iż miało to jakikolwiek wpływ na treść podjętych uchwał. Brak bowiem tego udziału nie zmieniałby tego, iż zaskarżone uchwały byłyby podjęte i tak w analogiczny sposób. Również kwestia pełnomocnictwa do głosowania w przedmiotowym zebraniu wspólnoty nie miała wpływu na wynik tego głosowania. Rzeczywiście w tym zakresie należy przyznać rację powodowi, iż z racji tego, iż zaskarżone uchwały dotyczyły czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, ewentualne pełnomocnictwo winno być tzw. pełnomocnictwem rodzajowym. Do ustanawiania pełnomocników właścicieli lokali, ich kompetencji oraz rodzajów pełnomocnictw stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego. Zatem jeśli właściciel lokalu chce ustanowić pełnomocnika, który np. reprezentowałby go na zebraniu właścicieli lokali oraz na tym zebraniu lub podczas podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą oddawałby za niego głos za lub przeciw podjęciu danej uchwały, to nie może posłużyć się pełnomocnictwem ogólnym. Takie pełnomocnictwo może bowiem dotyczyć wyłącznie kwestii pozostających w granicach zwykłego zarządu, a uchwały właścicieli (zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali) zapadają przede wszystkim w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu. W konsekwencji do reprezentowania właściciela lokalu przy podejmowaniu uchwał właścicieli lokali właściwym jest pełnomocnictwo rodzajowe. I to nie tylko sporządzone w formie pisemnej (albo we właściwej dla danej czynności, która ma być w wyniku głosowania podjęta w formie aktu notarialnego), ale też - zgodnie z art. 98 k.c. - pełnomocnictwo to

musi wymieniać, do jakiego rodzaju czynności upoważniony jest pełnomocnik. Podobnie wypowiedział się też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 października 2002 r., sygn. II CKN 1479/00, w którym uznał głosowanie w sprawie wprowadzenia trybu głosowania "jeden właściciel - jeden głos" za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, wymagającą udzielenia pełnomocnictwa rodzajowego. Z tym, że w sprawie niniejszej zarzuty powoda sprowadzały się de facto do wzoru pełnomocnictwa, a nie do samych udzielonych pełnomocnictw. Ów wzór pełnomocnictwa rzeczywiście nie może zostać uznany za pełnomocnictwo rodzajowe. Z niego nie wynika bowiem nawet kwestia tego w głosowaniu jakiej wspólnoty pełnomocnik jest upoważniony, a tym bardziej data konkretnego zebrania. Jednakże jest to tylko wzór, a zatem przy wypełnianiu mógł on być modyfikowany. A nadto w sprawie niniejszej w zasadzie pełnomocnictwo to nie było używane, albowiem pozostali właściciele (z wyjątkiem Gminy) stawili się osobiście. A w przypadku dwóch małżeństw stawili się małżonkowie. W tym jednakże przypadku stosownie do treści art 36 § 2 k.r.o. każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy k.r.o. stanowią inaczej. Wyjątki takie przewiduje art 37 § 1 k.r.o. wprowadzający wymóg zgody współmałżonka na czynność drugiego małżonka. W sprawie niniejszej nie zachodzi jednakże żaden z przypadków w nim wymienionych. Jeżeli chodzi o kwestię quorum podnoszoną przez powoda to również zarzut ten w sprawie niniejszej nie znajduje zastosowania. Art. 23 ust. 2 ustawy stanowi, że 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. Z treści powyższego unormowania wynika, że regułą jest podejmowanie uchwał nie przez ogół, a przez większość właścicieli, liczoną według wysokości ich udziałów w nieruchomości, a odstępstwa od tej zasady wymagają odrębnych postanowień podjętych przez właścicieli. W ich braku, w sprawie podjęcia uchwały przez właścicieli nie występuje zatem wymóg określonego quorum, a o tym, czy uchwała została podjęta, decyduje fakt, czy za jej podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej, będących w chwili podejmowania uchwały właścicielami lokali w danej nieruchomości (por. E. Bończak-Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz., Lex nr 121280). W sprawie niniejszej powód nie udowodnił tego, aby były jakiegokolwiek wcześniejsze ustalenia właścicieli z których wynikałby wymóg określonego quorum w przypadku głosowań, skoro tak to należy przyjąć, iż takiego wymogu nie było i w tym przypadku znajdują zastosowanie w/w zasady ogólne.

I wreszcie przechodząc do ostatniej kwestii formalnej wskazywanej przez powoda tj. nieprawidłowego jego zdaniem wymiaru wielkości udziałów przyjętych do głosowania, to również wskazać należy, iż zarzut ten jest bezzasadny. Przede wszystkim z przedłożonych przez pozwanego i niekwestionowanych przez powoda, dokumentów jednoznacznie wynika, iż w poszczególnych umowach o ustanowienie odrębnej własności lokali właśnie takie udziały właścicieli lokali wyodrębnionych przekazywano im. Powyższe wynika również z wydruku księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, a korzystającej z domniemania zgodności z prawdą wpisów w niej dokonanych stosownie do zasad rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jeżeli zaś chodzi o udział Gminy, która jest właścicielem samodzielnych lokali niewyodrębnionych to udział ten również został obliczony prawidłowo stosownie do treści art 3 ust 3 zd. 2 ustawy, zgodnie z którym 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. W tym przypadku nie ma znaczenia, że wyodrębniając lokale ustanawiano na rzecz właścicieli lokali użytkowanie wieczyste gruntu, a gmina jednocześnie jako właściciel gruntu nie może być współużytkownikiem wieczystym gruntu. Zapis w/w jest całkowicie od tej kwestii oderwany i odnosi się do własności lokali, a nie gruntu i ewentualnych części wspólnych. Bez wątplenia zaś gmina jest właścicielem lokali niewyodrębnionych, bowiem jest właścicielem gruntu, na którym one się znajdują. Nadto, nawet zgodnie z wyliczeniami powoda udział gminy jest wyższy niż 50% i tym samym gmina nadal samodzielnie mogła przegłosować każdą z zaskarżonych uchwał.

Stąd też roszczenie powoda w zakresie ustalenia nieistnienia uchwały nr 1/2015 podlegało oddaleniu, albowiem w sprawie niniejszej nie można powiedzieć, iż przedmiotowa uchwała nie została przyjęta, a jednocześnie brak jest tak daleko idących naruszeń wymogów formalnych, aby taki wniosek obecnie wyciągnąć.

Ustawa prawo o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 (Dz.U.2015.1892 z późn zm.) w art. 30 ust 1 stanowi, że zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany do składania właścicielom lokali rocznego sprawozdania ze swojej działalności (pkt 2). Obowiązek złożenia przez zarząd lub ustanowionego zarządcę właścicielom lokali rocznego sprawozdania ze swojej działalności ma charakter ściśle informacyjny wobec właścicieli lokali, którzy tworzą daną wspólnotę mieszkaniową. Zasadą jest bowiem jawność działania zarządu lub zarządcy. Z analizy powyższego przepisu wynika, iż przynajmniej raz w roku winno się odbyć zebranie ogółu właścicieli lokali. Jego przedmiotem zaś stosownie do treści art 30 ust 2 w/w ustawy powinno być w szczególności:

- ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art 18 ust 1 (pkt 2);

- sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium (pkt 3).

Z analizy powyższego wynika, iż sprawozdanie zarządu o którym mowa w art 30 ust 2 pkt 3 jest czym innym niż sprawozdanie o którym mowa w art 30 ust 1 pkt 2, tam bowiem mowa jest o sprawozdaniu zarządu lub zarządcy. Powyższe jednoznacznie wynika z wykładni językowej i funkcjonalnej powyższych przepisów. Zakładać należy, iż racjonalny ustawodawca w takich samych sytuacjach, w tym samym akcie prawnym, a tym bardziej w tym samym przepisie, dla opisanie takich samych sytuacji używa takich samych słów. Tymczasem w przypadku art 30 mamy wyraźnie do czynienia ze sprawozdaniem zarządu lub zarządcy oraz odrębnie sprawozdaniem zarządu. Skoro zaś tak to sprawozdanie w trybie art 30 ust 2 pkt 3 winno być sprawozdaniem tylko i wyłącznie zarządu, a nie zarządcy. Powyższe zresztą wynika również z celu, który przyświeca składaniu tegoż sprawozdania. Otóż sprawozdanie to jest podstawą do udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty. Skoro zaś tak, to rzeczą oczywistą jest, iż powinno ono odnosić się do zarządu, a nie zarządcy i winno ono przedstawiać właśnie działania tego pierwszego, który jest ocenianym organem wspólnoty. Zaskarżona w sprawie niniejszej uchwała numer (...) jest właśnie uchwałą podjętą w trybie art 30 ust 2 pkt 3 ustawy, a zatem jest uchwałą w przedmiocie sprawozdania zarządu za rok 2015 i w sprawie niniejszej jest to prawidłowo sporządzone sprawozdanie. Było ono przedstawione przez przedstawiciela zarządcy, ale z udziałem zarządu i w jego obecności. Było również z nim konsultowane. W § 2 pkt 18 podpisanej umowy z dnia 8 stycznia 2007 r. o zarządzanie nieruchomością położoną przy ul. (...) w Ż., zleceniobiorca (Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w Ż.) oraz zleceniodawca (Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ż.) postanowili, że czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną obejmują m.in. sporządzanie przez zleceniobiorcę sprawozdania finansowego. Jest to upoważnienie do sporządzenia tegoż sprawozdania i tak też w sprawie niniejszej było. Sprawozdanie przedstawiane w tym trybie ma służyć ocenie pracy zarządu, a nie zarządcy. Z zestawienia art 30 wynika bowiem w ocenie Sądu Okręgowego, iż de facto winny być sporządzane dwa sprawozdania zarządu oraz zarządcy, które należałoby odmiennie opiniować. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 28 czerwca 1999 roku sygn. akt I ACa 282/99 skoro ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388) nakłada na wspólnotę obowiązek corocznych obrad nad sprawozdaniem zarządu, to winien to być dokument od zarządu pochodzący. W sprawie niniejszej przedstawione i głosowane sprawozdanie jest sprawozdaniem zarządu, w przeciwieństwie do sprawozdania za rok 2013, które było przedmiotem oceny Sądu w sprawie sygn. akt I C 1016/14. Roczne sprawozdanie z działalności, którego kształt został określony w art. 45 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. 2013.330 z późn. zm.) obejmuje pełny rok kalendarzowy. Jego treść według powołanej wyżej ustawy, ma być przejrzysta i czytelna dla właścicieli lokali oraz powinna składać się co najmniej z dwóch części: pierwsza, opisowa powinna zawierać opis podejmowanych działań, a druga, finansowa – analizę wykonania planu gospodarczego. Sprawozdanie to stanowi podstawę udzielenia zarządowi absolutorium z minionej kadencji (por uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2005 roku sygn. akt III CZP 111/05, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 08 lutego 2013 roku sygn. akt V ACa 533/12). Sprawozdanie przedstawione w sprawie niniejszej w 2016 roku odpowiada tym zasadom, albowiem składa się z dwóch części, a nadto było ono przedstawiane w obecności członków zarządu, którzy zawsze mogli je uzupełnić. Nadto w sprawie niniejszej pozwany wykazał, iż ujęte w nim poniesione koszty posiadają podstawę prawną w postaci uchwał wspólnoty określających je wcześniej w postaci uchwał zatwierdzających plan gospodarczy na dany rok. Chodzi tu o pozycję utrzymanie

administratora oraz znajdującą się wśród kosztów konserwacji bieżącej pozycję nadzór służb technicznych. Pozwana wspólnota w tym zakresie przedstawiła uchwałę nr 3/2015 pozwalającą na przyjęcie, iż właściciele wyrazili zgodę na pokrycie takich kosztów, a w ocenie Sądu Okręgowego są to koszty zarządu o których mowa w art 22 ust 3 pkt 1 ustawy, a zatem są to czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu i jako takie nie mogą zostać podjęte samodzielnie przez zarząd wspólnoty. W zasadzie nic nie stoi na przeszkodzie takiemu ukształtowaniu wynagrodzenia zarządcy, ale warunek jest jeden, iż zgodę na to wyrazi wspólnota w formie uchwały właścicieli i w sprawie niniejszej taka sytuacja miała miejsce.

W pozostałym zakresie powództwo w kształcie podtrzymywanym do zamknięcia rozprawy podlegało oddaleniu. Właściciel lokalu ma możliwość zaskarżenia do Sądu uchwały właścicieli lokali, jeżeli spełniona jest jedna z okoliczności wskazanych w art 25 ustawy, której wykazanie ciąży na powodzie, zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu określoną w art. 6 k.c. Jedną z okoliczności, która daje uprawnienie do zaskarżenia uchwały jest niezgodność tejże z przepisami prawa. Innymi słowy, uchwała właścicieli lokali może być sprzeczna zarówno z przepisami prawa materialnego, jak i przepisami proceduralnym. W zakresie pozostałych zarzutów powoda Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do stwierdzenia, aby były one zasadne, a przede wszystkim nie zostały one udowodnione. Kwestia rozliczeń księgowych wymagałaby dowodu z opinii biegłego, który mając do dyspozycji całość dokumentacji mógłby ocenić rzetelność tych rozliczeń. W toku niniejszego procesu powód, takiego wniosku nie zgłosił, a Sąd nie miał też podstaw do dopuszczania tego dowodu z urzędu.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. odstępując od obciążania powoda obowiązkiem ich zwrotu pozwanemu, biorąc pod uwagę jego sytuację materialną, rodzinną oraz charakter niniejszego procesu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji wyroku.