

***Sygn. akt I ACa 205/16***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 23 marca 2017 r.***

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska

Sędziowie: SA Maciej Dobrzyński (spr.)

SO (del.) Elżbieta Wiatrzyk - Wojciechowska

Protokolant: protokolant sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa A. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 października 2015 r., sygn. akt XXIV C 649/14

**I. oddała apelację;**

**II. zasądza od A. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Maciej Dobrzyński Beata Kozłowska Elżbieta Wiatrzyk – Wojciechowska

I ACa 205/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 maja 2014 r. A. K. wystąpiła o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. z dnia 13 marca 2014 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. i udzielenia Zarządowi absolutorium. Wniosła również o ustanowienie zarządcy przymusowego dla Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 2 października 2014 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz Wspólnoty kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 31 października 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego wyłączył do odrębnego rozpoznania, a następnie stwierdził swą niewłaściwość i wniosek ten przekazał według właściwości Sądowi Rejonowemu dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.

Wyrokiem z dnia 8 października 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo oraz zasądził od A. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach prawnych:**

A. K. jest właścicielką lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. W dniu 31 sierpnia 2009 r. powódka zawarła porozumienie z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W.. Na podstawie porozumienia powódka stała się użytkownikiem pomieszczenia gospodarczego zlokalizowanego na parterze budynku Wspólnoty. Z tego tytułu zobowiązała się do ponoszenia w wymiarze miesięcznym dobrowolnej wpłaty na fundusz remontowy Wspólnoty. W porozumieniu zawarto także zapis, w myśl którego, w przypadku nabycia przez Wspólnotę prawa do rozporządzania schowkiem, Zarząd Wspólnoty będzie rekomendował powódkę przed Wspólnotą do użytkowania schowka lub do prawa jego pierwokupu lub wyłącznego użytkowania schowka lub do innej formy prawnej umożliwiającej władanie jego powierzchnią. Na zabranie właścicieli lokali tworzących Wspólnotę w dniu 22 lutego 2012 r. podjęto uchwałę nr (...) w sprawie zmiany sposobu korzystania z miejsc postojowych i komórek lokatorskich, które nie stanowią pomieszczeń przynależnych do wyodrębnionych lokali, do zmiany dotychczas zawartych umów oraz do zawarcia umów najmu lub innych umów o podobnym charakterze dotyczących miejsc postojowych i komórek lokatorskich, które nie stanowią pomieszczeń przynależnych. W dniu 10 grudnia 2012 r. podjęto uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu ustanawiania prawa do wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych oraz pomieszczeń gospodarczych stanowiących część wspólną nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W.. Na mocy regulaminu przyjęto, że ustanowienie prawa do wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych nr (...) oraz pomieszczeń gospodarczych nr (...) stanowiących część wspólną nieruchomości (i nie stanowiących pomieszczeń przynależnych do lokali) następuje w pierwszej kolejności na rzecz właścicieli lokali i odbywa się co do zasady w drodze przetargu. Zastrzeżono przy tym, iż w przypadku braku zainteresowania właścicieli nabyciem prawa do wyłącznego korzystania z wyżej wymienionych miejsc parkingowych i pomieszczeń gospodarczych, Wspólnota dopuści możliwość prowadzenia negocjacji w sprawie ich zbycia z każdym oferentem, chętnym do niezwłocznego nabycia miejsca lub pomieszczenia. W regulaminie ustalono również tryb przeprowadzenia przetargu, który miał polegać na złożeniu pisemnych ofert. Cenę wywoławczą miał ustalać Zarząd Wspólnoty, który był również zobowiązany do poinformowania o przetargu poprzez ogłoszenie na tablicy informacyjnej oraz pocztą e-mail i listami poleconymi do właścicieli lokali. Procedurę przetargową miał przeprowadzać Zarząd Wspólnoty, który wybierał ofertę z najwyższą ceną. Po rozstrzygnięciu przetargu strony zobowiązywały się do przystąpienia do podpisania aktu notarialnego. W przedmiocie uchylenia uchwały dotyczącej przyjęcia regulaminu toczyło się postępowanie z powództwa A. K. pod sygn. akt XXIV C 364/13, które powódka cofnęła. Postępowanie w tej sprawie zostało umorzone. W trakcie zebrania Wspólnoty w dniu 13 marca 2013 r. powódka oraz J. K. zgłaszali liczne zarzuty do działalności zarządu. Podnosili między innymi niewykonanie modernizacji oświetlenia, brak naprawy drzwi do klatki schodowej oraz zbyt wysokie koszty utrzymania czystości i zieleni i konserwacji ogólnobudowlanych. J. K. złożył wniosek w sprawie zebrania głosów pod uchwałą w sprawie montażu indywidualnych liczników ciepła. W dniu 18 marca 2013 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. wyznaczając jednomiesięczny termin wypowiedział A. K. użytkowanie schowka gospodarczego nr (...) zlokalizowanego na parterze budynku. Pisma i wezwania kierowane do powódki nie były przez nią odbierane. W dniu 27 marca 2013 r. powódka odmówiła przyjęcia i pokwitowania odbioru wypowiedzenia od dozorca. W dniu 30 kwietnia 2013 r. wypowiedzenie zostało przesłane powódce drogą mailową. W dniu 12 czerwca 2013 r. Zarząd Wspólnoty wezwał powódkę do wydania klucza i opróżnienia schowka w trybie pilnym. Zarząd powiadomił powódkę, iż w przypadku niedostosowania się do powyższego żądania do dnia 28 czerwca 2013 r. nastąpi komisyjne otwarcie schowka, zabezpieczenie i zmagazynowanie znajdujących się tam rzeczy. Wezwanie nie zostało podjęte przez powódkę w terminie. W dniu 1 sierpnia 2013 r. została poddana pod głosowanie uchwała nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wyposażenie nieruchomości w indywidualne liczniki ciepła. Uchwała ta nie uzyskała większości głosów. W dniu 16 października 2013 r. Zarząd Wspólnoty usunął rzeczy powódki z zajmowanego przez nią pomieszczenia. O incydencie powódka została poinformowana przez sąsiadów. W grudniu 2013 r. rozpoczęły się przetargi na miejsca postojowe i pomieszczenia gospodarcze. Informacja o przetargach została wywieszona na tablicy ogłoszeń. Oferty A. K. na nabycie miejsc postojowych nr (...) i (...) były najkorzystniejsze i zostały wybrane. W dniu 21 października 2013 r.

oferta powódki dotycząca miejsca nr (...) została unieważniona, gdyż powódka nie przystąpiła do aktu notarialnego. Odbyły się również przetargi na schowek gospodarczy nr (...) i miejsce postojowe nr (...), miejsce postojowe nr (...), pomieszczenie gospodarcze nr (...) i nr (...), miejsce postojowe nr (...), w którym również brała udział powódka jednak jej oferta nie została wybrana. W przetargach jako oferenci brali udział także członkowie zarządu Wspólnoty. W dniu 11 kwietnia 2014 r. Zarząd Wspólnoty zawiadomił właścicieli o podjęciu uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania za okres od 1 stycznia 2013 r do 31 grudnia 2013 r i udzielenia zarządowi absolutorium, nr (...) w sprawie zagospodarowania nadwyżki powstałej na kosztach zarządu nieruchomością wspólną w roku 2013, nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2014 rok oraz wysokości zaliczek miesięcznych, nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu robót z funduszu remontowego, nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu robót z funduszu remontowego, nr (...) w sprawie przyjęcia zmiany do regulaminu naliczania i rozliczania kosztów związanych z indywidualnymi lokalami oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną w tym w szczególności funduszu remontowego.

Sąd I instancji wskazał, że powyższy stan faktyczny ustalił w oparciu o złożone do akt sprawy dokumenty, których wartość dowodowa nie była kwestionowana przez strony i nie budziła wątpliwości Sądu. Zeznania przesłuchanej w charakterze strony A. K. także ocenione zostały jako wiarygodne.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy rozważył podniesiony przez stronę pozwaną zarzut dotyczący wygaśnięcia prawa do zaskarżenia uchwały. Żądanie pozwu oparte zostało na dyspozycji art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892; dalej jako u.w.l.). Zgodnie z jego treścią właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Termin do zaskarżenia takiej uchwały wynosi 6 tygodni od daty podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Termin ten jest terminem zawitym (prekluzyjnym), uwzględnianym przez sąd z urzędu. W niniejszej sprawie zaskarżona uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniu 7 kwietnia 2014 r., a powódka o jej podjęciu została poinformowana 16 kwietnia 2014 r. Powództwo o uchylenie uchwały wytoczone zostało 27 maja 2014 r., zatem w ustawowo określonym terminie.

Powódka zgłosiła szereg zarzutów, które jej zdaniem stanowiły podstawę uchylenia zaskarżonej uchwały. Zarzuty te dotyczyły licznych nieprawidłowości w działaniach Zarządu Wspólnoty, które miały podważyć udzielone Zarządowi absolutorium. W pierwszej kolejności powódka podniosła zarzut bezprawnego działania Zarządu polegającego na opróżnieniu zajmowanego przez nią schowka. Sąd I instancji uznał, że pozbawienie powódki posiadania pomieszczenia odbyło się z naruszeniem art. 342 k.c., bowiem pozwana nie dysponowała orzeczeniem sądu nakazującym powódce wydanie lokalu, zaś zgodnie z art. 342 k.c. nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze. Opróżnienie lokalu zajmowanego przez powódkę stanowiło zatem samowolę Zarządu Wspólnoty i było działaniem bezprawnym. Odnosząc się następnie do zarzutów powódki dotyczących przeprowadzania przez Zarząd Wspólnoty przetargów na miejsca postojowe i pomieszczenia gospodarcze, Sąd I instancji również zwrócił uwagę na nieprawidłowości w działaniach tego organu dotyczące nieprawidłowego powiadomienia powódki o terminach i przedmiocie przetargu na miejsce postojowe nr (...). Za nieuzasadnione uznane zostały natomiast pozostałe zarzuty powódki dotyczące tajności ofert oraz zasady wyłączenia członków zarządu zainteresowanych nabyciem pomieszczeń. W ocenie Sądu Okręgowego przetarg dotyczący miejsca postojowego nr (...) powinien być powtórzony, bowiem zgodnie z obowiązującym regulaminem w przypadku, gdy osoba, która wygrała przetarg nie stawiała się dwukrotnie na podpisanie aktu notarialnego, przetarg powinien być unieważniony. Postępowanie powinno zatem zostać powtórzone, a tymczasem Zarząd Wspólnoty dokonał wyboru drugiej pod względem wysokości oferty. Za częściowo uzasadnione uznane zostały również zarzuty powódki dotyczące niepodjęcia przez Zarząd działań zmierzających do zmniejszenia kosztów funkcjonowania Wspólnoty. Nieuzasadniony był z kolei zarzut dotyczący niepodjęcia uchwały o wprowadzeniu opomiarowania kosztów zużycia ciepła, albowiem uchwała taka została poddana głosowaniu, jednak nie uzyskała większości głosów. Właściciele lokali tworzący Wspólnotę nie podjęli więc uchwały na ten temat. Strona powodowa zgłosiła również zastrzeżenia dotyczące treści sprawozdania

finansowego, w którym miały zostać nieuwzględnione koszty opróżnienia schowka, jednak twierdzeń swoich nie udowodniła. Ponieważ powódka nie zakwestionowała w żaden inny sposób przyjętego przez Wspólnotę sprawozdania, Sąd Okręgowy uznał je za prawidłowe. Wspólnota zatwierdziła sporządzone przez Zarząd sprawozdanie zaskarżoną uchwałą nr (...), która w toku niniejszego postępowania, w części dotyczącej tego dokumentu, nie została podważona. Powództwo o uchylenie uchwały w części dotyczącej przyjęcia sprawozdania finansowego, ocenione zostało zatem jako nieuzasadnione.

W ocenie Sądu I instancji bezzasadne było również powództwo o uchylenie uchwały w części dotyczącej udzielenia Zarządowi Wspólnoty absolutorium. Zatwierdzenie sprawozdania zarządu stanowi wyłącznie akceptację prawdziwości zawartych w nim danych dotyczących poniesionych wydatków. Odrębną kwestią jest natomiast ocena działalności zarządu, która znajduje wyraz w uchwale absolutoryjnej. Zatwierdzenie sprawozdania nie stoi na przeszkodzie podjęciu uchwały o nieudzieleniu absolutorium. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko strony pozwanej co do tego, że uchwała o udzieleniu zarządowi wspólnoty absolutorium jest uchwałą o szczególnym charakterze. Udzielenie absolutorium jest przejawem zadowolenia właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową z podejmowanych przez zarząd działań. Udzielając absolutorium, członkowie wspólnoty akceptują działania wybranego przez siebie zarządu. Jednocześnie nieudzielenie absolutorium nie oznacza automatycznego odwołania członków tego organu. Pomimo nieprawidłowości w działaniach Zarządu Wspólnoty, właściciele lokali działania te (oraz zaniechania) zaakceptowali i pomimo zastrzeżeń formułowanych na zebraniu rocznym, wyrazili swoje zadowolenie z prac wybranego przez siebie organu podejmując uchwałę udzielającą Zarządowi absolutorium. W toku postępowania nie zostało wykazane, aby członkowie Wspólnoty zostali wprowadzeni w błąd co do działań Zarządu. Na zebraniu rocznym były zgłaszane zarzuty i postulaty dotyczące działania Zarządu, jednak nie została poddana pod głosowanie uchwała o odwołaniu Zarządu (lub jego poszczególnych członków), zaś zaskarżona uchwała zyskała większość głosów. Okoliczność, że powódka została pokrzywdzona działaniami Zarządu, poniosła szkodę lub też pozostaje krytyczna wobec działań Zarządu, nie oznaczała, że podjęta uchwała jest sprzeczna z prawem i narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interes powódki. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Sąd Okręgowy wskazał, że Zarząd został wybrany do prowadzenia spraw Wspólnoty i obdarzony zaufaniem właścicieli lokali. Wspólnota ma możliwość wyboru na członków zarządu osoby, które w odczuciu głosujących będą do tej funkcji odpowiednie. Ponadto, właściciele dysponują wynikającym z art. 20 ust. 2 u.w.l. uprawnieniem do odwołania zarządu. Zaskarżona uchwała nie narusza również interesów pozostałych właścicieli lokali. Zdecydowana większość członków Wspólnoty opowiedziała się bowiem za udzieleniem Zarządowi absolutorium za działania podjęte w roku 2013.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

**Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka, zaskarżając go w całości.** Orzeczeniu zarzuciła:

- 1/ nieprawidłową interpretację art. 25 ust. 1 u.w.l. dotyczącą przyjęcia błędnego stanowiska, iż uchwała o udzieleniu absolutorium zarządowi wspólnoty jest uchwałą o szczególnym charakterze,
- 2/ w konsekwencji powyższego uchybienia, nierozpatrzenie przez Sąd I instancji pozwu w kontekście naruszeń art. 25 ust. 1 u.w.l. w zakresie oceny działań Zarządu Wspólnoty,

3/ brak podstawy prawnej do stwierdzenia przez Sąd I instancji w wyroku, że uchwała o udzieleniu absolutorium Zarządowi Wspólnoty jest uchwałą o szczególnym charakterze.

Wskazując na powyższe zarzuty strona powodowa wniosła o „uchylenie wyroku i rozstrzygnięcie sprawy w zakresie uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 13 marca 2014 r.” oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację z dnia 1 lutego 2016 r. strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

#### **apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.**

W sprawie niniejszej powódka domagała się uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. z dnia 13 marca 2014 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. i udzielenia Zarządowi absolutorium.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 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. Powództwo, o którym mowa powyżej, 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 (art. 25 ust. 1a u.w.l.). Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu I instancji co do zachowania terminu do wytoczenia niniejszego powództwa, skoro A. K. powiadomiona została o podjęciu zaskarżonej uchwały 16 kwietnia 2014 r., a powództwo wytoczyła 27 maja 2014 r.

Apelująca zakwestionowała w pierwszym rzędzie stanowisko Sądu Okręgowego co do szczególnego - aprobatywnego - charakteru uchwały w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium. Zdaniem powódki pogląd ten nie znajduje żadnego oparcia w przepisach ustawy o własności lokali i uchwała taka, jak każda inna uchwała właścicieli lokali, podlega ocenie z punktu widzenia kryteriów wskazanych w art. 25 ust. 1 u.w.l.

Ze stanowiskiem powyższym można było się zgodzić jedynie częściowo.

Szczególny charakter uchwały właścicieli lokali może wynikać z przedmiotu, do którego się ona odnosi i nie uniemożliwia takiej oceny okoliczność, że z ustawy o własności lokali nie wynikają wprost normy prawne, które umożliwiałyby odpowiednie kwalifikowanie danego rodzaju uchwał. Tym niemniej, uchwała w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium - pomimo swojego szczególnego charakteru, o czym będzie mowa poniżej - podlega zaskarżeniu w trybie art. 25 u.w.l., bowiem ustawa nie przewiduje w odniesieniu do tego przypadku żadnych odstępstw. Uchwała taka może zatem zostać zakwestionowana z uwagi na: 1) niezgodność z przepisami prawa, 2) niezgodność z umową właścicieli lokali, 3) naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, 4) naruszenie w inny sposób interesów właściciela lokalu.

Na wstępie wskazać należało, że stosownie do art. 29 ust. 2 u.w.l. właściciele lokali podejmują uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, z prowadzonej przez niego działalności. Przepis ten należy uznać za ogólną podstawę prawną uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium. Z dalszych przepisów ustawy o własności lokali wynika, że ww. uchwała podejmowana jest na zebraniu właścicieli lokali, które musi zostać zwołane przynajmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale roku, przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 (art. 30 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 30 ust. 2 pkt 3 u.w.l.). Z analizy stosownych przepisów ustawy o własności lokali można wyprowadzić wniosek, że na zebraniu, o którym mowa jest w art. 30 ust. 1 pkt 3 u.w.l., dochodzi najpierw do oceny pracy zarządu lub zarządcy (art. 30 ust. 2 pkt 2 u.w.l.).

Podstawą oceny pracy zarządu lub zarządcy jest składane właścicielom lokali roczne sprawozdanie z działalności zarządu lub zarządcy (art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l.). Sprawozdanie powyższe jest przedmiotem zebrania właścicieli lokali, które kierując się m.in. tym sprawozdaniem podejmuje uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi lub zarządcy (art. 30 ust. 2 pkt 3 u.w.l.). W praktyce najczęściej głosuje się łącznie uchwałę w przedmiocie przyjęcia rocznego sprawozdania zarządu i udzielenia zarządowi absolutorium. Tak też było w niniejszej sprawie.

Analiza powyższych przepisów prowadzi zatem do wniosku, że ustawa o własności lokali określa pewne istotne reguły, które należy stosować przy podejmowaniu uchwały w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium. Konieczne jest w szczególności złożenie przez zarząd rocznego sprawozdania ze swojej działalności, umożliwienie właścicielom lokali zaznajomienia się z tym sprawozdaniem, zagwarantowanie właścicielom lokali swobodnej dyskusji nad tym sprawozdaniem na zebraniu ogółu właścicieli lokali, bowiem tylko wówczas możliwe będzie dokonanie oceny pracy zarządu, o którym mowa jest w art. 30 ust. 2 pkt 2 u.w.l. Zwieńczeniem tego procesu jest głosowanie uchwały w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium. Podkreślić należy, że właściele lokali dokonują oceny pracy zarządu. Ocena zakłada element subiektywny, bowiem te same okoliczności dla niektórych właścicieli mogą nie stanowić przeszkody w głosowaniu za udzieleniem zarządowi absolutorium, dla innych zaś będą podstawą go głosowania przeciwko. Powództwo o uchylenie uchwały w trybie art. 25 u.w.l. nie może stanowić sposobu narzucania przez skarżącego innym członkom wspólnoty własnej oceny co do prawidłowości wywiązywania się przez zarząd z powierzonych mu obowiązków. Właściciel lokalu winien mieć możliwość przedstawienia swojej oceny działalności zarządu na zebraniu ogółu właścicieli lokali i przekonywania do swojego stanowiska innych właścicieli lokali. Ostatecznie jednak decyduje ocena większości. W tym właśnie przejawia się szczególny charakter zaskarżonej uchwały, która niewątpliwie ma charakter aprobatywny. Przeciwnie stanowisko apelującej nie mogło zostać uznane za trafne.

Powyższe rozważania prowadziły do wniosku, że z punktu widzenia prawidłowości podjęcia przez właścicieli lokali uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi, podstawowe znaczenie mają rzetelność rocznego sprawozdania złożonego przez zarząd oraz umożliwienie swobodnej dyskusji nad oceną pracy zarządu na zebraniu ogółu właścicieli lokali.

W niniejszej sprawie strona powodowa nie podnosiła żadnych twierdzeń co do uniemożliwienia jej bądź jakimkolwiek innym właścicielom lokali swobodnej dyskusji nad oceną pracy zarządu na zebraniu ogółu właścicieli lokali w dniu 13 marca 2014 r., w szczególności możliwości przedstawienia zastrzeżeń, które A. K. miała co do postępowania Zarządu Wspólnoty tak w stosunku do niej indywidualnie, jak i co do zarządu nieruchomością wspólną. Z przedstawionego materiału dowodowego nie wynikało też, aby w tym zakresie naruszono reguły wynikające z przepisów ustawy o własności lokali. Jeżeli chodzi natomiast o zastrzeżenia co do przedstawionego przez Zarząd sprawozdania, to powódka zgłaszała zastrzeżenia co do nieujęcia w nim kosztów opróżnienia posiadanego przez nią schowka. Po pierwsze, pozwana wskazywała, że nie poniosła z tego tytułu żadnych kosztów, a w sytuacji, gdy powódka nie przedstawiła na poparcie swoich twierdzeń żadnych dowodów, Sąd I instancji przyjął, że strona powodowa ich nie udowodniła. Ta ocena Sądu Okręgowego nie została zakwestionowana w apelacji, a Sąd Apelacyjny nie znalazł z urzędu żadnych podstaw do jej podważenia. Przyjąć zatem należało, że nie zostało przez powódkę wykazane, aby sprawozdanie Zarządu były nieprawidłowe i nie odzwierciedlały rzetelnie istniejącego stanu rzeczy. Po drugie, strona powodowa nie przedstawiła żadnych argumentów za tym, aby w ogóle kwestia kosztów opróżnienia posiadanego przez nią schowka mogła wywrzeć jakikolwiek wpływ na głosowanie właścicieli lokali w przedmiocie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty.

W świetle powyższego, po pierwsze uznać należało, że apelująca nie wykazała, aby zaskarżona uchwała była niezgodna z przepisami obowiązującego prawa, przede wszystkim, aby naruszała przepisy ustawy o własności lokali lub Kodeksu cywilnego. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynikał wręcz wniosek przeciwny - tj. tak tryb, jak i sposób podjęcia uchwały nr (...) odpowiadały obowiązującemu prawu. Po drugie, apelująca nie powoływała się w ogóle na to, aby zaskarżona uchwała była niezgodna z umową właścicieli lokali. Również Sąd Apelacyjny na podstawie zgromadzonego materiału nie stwierdził takiej niezgodności. Po trzecie, uznać należało, że uchwała nr (...) nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Ustawa o własności lokali wymaga wręcz, aby uchwała taka została podjęta i jest ona konieczna dla prawidłowego funkcjonowania wspólnoty

mieszkaniowej. Uwzględniając ustawowe uwarunkowania jej podjęcia oraz aprobatywny (dezaprobatywny) charakter, tę przesłankę należy odczytywać nie w kontekście indywidualnych zastrzeżeń poszczególnych właścicieli lokali do sposobu wykonywania zarządu przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej, ale interesów wspólnoty jako całości. Zauważyć należy, że podstawę do oceny pracy zarządu stanowi przygotowywane przez zarząd sprawozdanie, zatem to przede wszystkim w oparciu o nie należy rozważyć na ile zarząd wywiązał się z obowiązku prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a jego działalność zasługuje na pozytywną ocenę. Powódka w sprawie niniejszej zgłosiła szereg zastrzeżeń do działalności Zarządu Wspólnoty, jednakże dotyczą one przede wszystkim kwestii o wymiarze indywidualnym, spornych pomiędzy stroną powodową a Zarządem Wspólnoty. Nie przesądzając w tym miejscu racji obu stron - nie jest to bowiem konieczne dla rozstrzygnięcia przedmiotowego sporu - zauważyć należy, że powódka ma określone instrumenty prawne, aby dochodzić swoich praw, jeżeli uważa, że zostały one naruszone przez Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Nie jest natomiast sposobem ochrony tych interesów kwestionowanie na drodze sądowej uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi, bowiem decyzja w takiej sprawie nie będzie miała żadnego wpływu na sferę tych - naruszonych zdaniem strony powodowej - praw i interesów. W świetle powyższego, nie było podstaw do uznania, że zaskarżona uchwała bądź naruszyła zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, bądź naruszyła w inny sposób interesy właściciela lokalu.

Wbrew odmiennemu stanowisku apelującej odmowa udzielenia przez właścicieli lokali absolutorium zarządowi wspólnoty mieszkaniowej nie oznacza odwołania zarządu lub poszczególnych jego członków. Z art. 20 ust. 2 u.w.l. wynika, że do odwołania zarządu lub poszczególnych jego członków wymagana jest uchwała właścicieli lokali, która może być podjęta w każdej chwili.

W świetle powyższego, w ocenie Sądu Apelacyjnego nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy podnoszone przez stronę powodową sporne kwestie pomiędzy nią a Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej, dotyczące przede wszystkim kwestii opróżnienia przez Zarząd schowka posiadanego dotychczas przez powódkę, czy też organizowania i przeprowadzania przetargów na miejsca postojowe. Fakty odnoszące się do tych zdarzeń pozostawały poza oceną Sądu II instancji. Niezależnie od powyższego, należało jednak zauważyć, że ocena Sądu Okręgowego co do niepodjęcia przez Zarząd pozwanej Wspólnoty działań zmierzających do zmniejszenia kosztów funkcjonowania Wspólnoty nie opiera się na zgromadzonych w sprawie dowodach. Jednakże, nawet przeciwne ustalenie Sądu I instancji nie mogło stanowić argumentu za uwzględnieniem powództwa, bowiem kwestia, czy Zarząd podjął, czy też nie, wystarczające działania w celu zmniejszenia kosztów nieruchomości wspólnej podlegała indywidualnej ocenie każdego z głosujących nad udzieleniem absolutorium właścicieli lokali. Powódka oraz jej mąż J. K. zgłaszali za zebraniu ogółu właścicieli lokali swoje zastrzeżenia w tym zakresie, jednakże większość właścicieli lokali zagłosowała za udzieleniem absolutorium, zatem uznali, że sprawa ta nie wpływa na ich ocenę prawidłowości sprawowania zarządu przez Zarząd pozwanej Wspólnoty.

Mając powyższe na względzie, opierając się na ustaleniach Sądu Okręgowego dotyczących zebrania właścicieli lokali w dniu 13 marca 2014 r. oraz okoliczności podjęcia uchwały nr (...), które przyjęte zostały za własne, Sąd Apelacyjny uznał, że zaskarżony wyrok odpowiada prawu i na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd II instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99, art. 108 § 1 k.p.c. oraz na podstawie § 10 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.).

Maciej Dobrzyński Beata Kozłowska Elżbieta Wiatrzyk-Wojciechowska