

***Sygn. akt I ACa 1933/16***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 9 lutego 2018 r.***

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Byszewska

Sędziowie: SA Beata Kozłowska

SO del. Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Marta Puszkarska

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. M.

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

o ustalenie nieistnienia uchwał ewentualnie o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 czerwca 2016 r., sygn. akt I C 996/14

***I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym częściowo w ten sposób, że uchyla uchwałę nr (...) z dnia 12 czerwca 2014 roku w sprawie wysokości zaliczek na fundusz remontowy,***

***II. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym częściowo tj. w zakresie żądania uchylenia uchwał nr (...) w sprawie ochrony zabytkowego charakteru kamienicy, nr (...) w sprawie dzierżawy terenu wokół budynku oraz nr (...) w sprawie sposobu dostarczania korespondencji wewnętrznej oraz w punkcie drugim i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za instancję odwoławczą,***

***III. oddala apelację w pozostałym zakresie.***

Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska Beata Byszewska Beata Kozłowska

***Sygn. akt I ACa 1933/16***

## UZASADNIENIE

W pozwie z 16 września 2014 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W., A. M. domagała się ustalenia nieistnienia uchwał:

- nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty za okres od 1 stycznia do 31 grudnia i udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty;
- nr (...) w sprawie przyznania nagród w łącznej wysokości 6.000 zł dla Zarządu Wspólnoty-M. M. i J. C. za pracę w roku 2013;
- nr (...) w sprawie przyjęcia Planu Finansowego Wspólnoty na rok 2014;
- nr (...) w sprawie zatwierdzenia Planu Remontów na rok 2014;
- nr (...) w sprawie wysokości zaliczki na fundusz remontowy w kwocie 4,50 zł/m<sup>2</sup> powierzchni udziałowej;
- nr (...) w sprawie ochrony zabytkowego charakteru kamienicy;
- nr (...) w sprawie dzierżawy terenu wokół budynku;
- nr (...) w sprawie sposobu dostarczania korespondencji.

Jako żądanie ewentualne powódka zgłosiła roszczenie o uchylenie ww. uchwał na podstawie art. 25 ust. 1 u..w.l.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 14 czerwca 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1.457 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka A. M. aktem notarialnym z dnia 17 kwietnia 2012 r. nabyła własność lokalu niemieszkalnego położonego na parterze budynku przy ul. (...) w W. składającego się z piętnastu pomieszczeń o łącznej powierzchni 220,48 m<sup>2</sup> wraz z pomieszczeniami przynależnymi o powierzchni 31,30 m<sup>2</sup> oraz lokalu niemieszkalnego o łącznej powierzchni 45,59 m<sup>2</sup>, a także lokalu nr (...).

Lokale te są użytkowane przez prowadzone przez powódkę niepubliczne przedszkole o nazwie (...).

12 czerwca 2014 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali usytuowanych w budynku przy ul. (...) w W.. Przedmiotem zebrania było głosowanie nad uchwałami:

- a) nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty za okres od 1 stycznia do 31 grudnia i udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty;
- b) nr (...) w sprawie przyznania nagród w łącznej wysokości 6.000 zł dla Zarządu Wspólnoty-M. M. i J. C. za pracę w roku 2013;
- c) nr (...) w sprawie przyjęcia Planu Finansowego Wspólnoty na rok 2014;
- d) nr (...) w sprawie zatwierdzenia Planu Remontów na rok 2014;
- e) nr (...) w sprawie wysokości zaliczki na fundusz remontowy w kwocie 4,50 zł/m<sup>2</sup> powierzchni udziałowej;
- f) nr (...) w sprawie ochrony zabytkowego charakteru kamienicy;
- g) nr (...) w sprawie dzierżawy terenu wokół budynku;

h) nr (...) w sprawie sposobu dostarczania korespondencji wewnętrznej Wspólnoty.

Zebranie to poprzedzone było zebraniem w dniu 31 marca 2014 r., na którym zdecydowano się na zwieszenie głosowania nad proponowanymi uchwałami do czasu wyjaśnienia uwag i zastrzeżeń dotyczących przekazanych rozliczeń.

Pismem z 5 sierpnia 2014 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej poinformował powódkę, że wszystkie uchwały poddane pod głosowanie na zebraniu w dniu 12 czerwca zostały podjęte większością udziałów w nieruchomości wspólnej. Ponadto, Zarząd poinformował, iż głosowanie odbyło się w trybie mieszanym (częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania podpisów).

Uchwała Nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. i udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty została przyjęta większością 0,6200 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uchwała Nr (...) w sprawie przyznania nagród w łącznej wysokości 6.000 zł dla Zarządu Wspólnoty - M. M. i J. C. za pracę w roku 2013 została przyjęta większością 0,6390 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uchwała Nr (...) w sprawie przyjęcia Planu Finansowego Wspólnoty na rok 2014 została przyjęta większością 0,6200 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uchwała Nr (...) w sprawie zatwierdzenia Planu Remontów na rok 2014 została przyjęta większością 0,5960 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uchwała Nr (...) w sprawie wysokości zaliczki na fundusz remontowy w kwocie 4,50 zł/m<sup>2</sup> powierzchni udziałowej została przyjęta większością 0,5820 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uchwała Nr (...) w sprawie składu zarządu nie była głosowana.

Uchwała Nr (...) w sprawie ochrony zabytkowego charakteru kamienicy została przyjęta większością 0,6360 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uchwała Nr (...) w sprawie dzierżawy terenu wokół budynku została przyjęta większością 0,6200 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uchwała Nr (...) w sprawie sposobu dostarczania korespondencji została przyjęta większością 0,647 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, z zeznań świadków oraz dowodów z przesłuchania w charakterze stron powódki oraz członków zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka, jako właścicielka lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w W., choć posiada interes prawny w ustaleniu nieistnienia uchwał nr (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...), gdyż uchwały te wywierają bezpośrednie skutki w sferze praw wspólnotowych powódki, to biorąc pod uwagę orzecznictwo Sądu Najwyższego w podobnych sprawach, w przedstawionym przez strony stanie faktycznym nie występują przesłanki pozwalające uznać zaskarżone uchwały za nieistniejące. Sąd Okręgowy odwołał się do poglądów doktryny i orzecznictwa sądowego, wskazując, że o nieistnieniu uchwały wspólnoty mieszkaniowej można mówić jedynie w przypadku wystąpienia najpoważniejszych wad wykluczających możliwość stwierdzenia istnienia oświadczenia woli uprawnionych podmiotów, wyrażonego choćby z naruszeniem przepisów prawa. Podkreślił przy tym, że ustawodawca traktuje kwestie proceduralne drugorzędnie, a decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej

przez członków wspólnoty (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 maja 2014 r., sygn. akt I ACa 175713; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 lutego 2013 r., I A Ca 1203/12).

Sąd Okręgowy uznał, że przedmiotowe uchwały uzyskały większość głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, a zatem doszło do ich prawidłowego podjęcia i nie ma podstaw do uznania, że uchwały te nie istnieją. W ocenie Sądu Okręgowego, nie zasługiwały przy tym na uwzględnienie zastrzeżenia powódki dotyczące umocowania W. T. do głosowania w imieniu B. Y. na podstawie pełnomocnictwa z 28 listopada 2001 r. Sąd doszedł bowiem do przekonania, że umocowanie udzielone W. T. spełniało przesłanki dotyczące pełnomocnictwa rodzajowego.

Przystępując do oceny żądania ewentualnego zgłoszonego przez powódkę na podstawie art. 25 u.w.l., Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka zachowała 6-tygodniowy termin do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej, o jakim mowa ww. przepisie prawnym, gdyż o zaskarżonych uchwałach powódka dowiedziała się z treści pisma z 5 sierpnia 2014 r., które otrzymała 7 sierpnia 2015 r., zaś pozew wniosła 16 września 2015 r. Ponadto, Sąd Okręgowy miał na uwadze, że powódka jako że jest właścicielką lokali przy ulicy (...) w W., posiada legitymację czynną do żądania uchylenia uchwał nr (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...).

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uchylenia uchwały nr (...), którą przyjęto sprawozdanie finansowe i udzielono Zarządowi absolutorium. Sąd dostrzegł, iż wszyscy właściciele lokali w nieruchomości, łącznie z powódką, otrzymali kopie dokumentów wraz z rozliczeniami indywidualnymi wraz z zawiadomieniem o zebraniu zwołanym na dzień 31 marca 2014 r. Głosowanie nad ww. uchwałą zostało zawieszono do kolejnego zebrania i w zawiadomieniu o kolejnym zebraniu udzielono na piśmie odpowiedzi na wszystkie pytania właścicieli lokali. Sąd wskazał, że powódka załączyła to pismo do pozwu, więc jej twierdzenia, że nie posiadała informacji o sprawozdaniu były dla Sądu gołosłowne.

Sąd Okręgowy nie znalazł także podstaw do uchylenia uchwały nr (...), mocą której przyznano członkom zarządu nagrody w łącznej wysokości 6.000 zł za prace na rzecz Wspólnoty, podnosząc, że przyznanie nagród w żaden sposób nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani też interesu właścicieli.

Jeśli chodzi o uchwały nr (...), (...) i (...), to Sąd Okręgowy podniósł, że zarzuty powódki w tym zakresie opierały się na twierdzeniach, iż pozwana wspólnota mieszkaniowa znajduje się w trudnej sytuacji materialnej i remonty w 2014 r. zaplanowano na zbyt dużą skalę. Sąd zauważył jednak, iż rok 2014 już minął, a więc trudno mówić o uchyleniu realizacji remontów za pomocą orzeczenia zapadłego dwa lata po jego upływie. Sąd zauważył również, że choć powódka kwestionowała tylko niektóre remonty, wносиła o uchylenie uchwał w całości, nie wskazując przy tym dlaczego nie mogłyby zostać zrealizowane remonty niekwestionowane przez powódkę. Sąd zwrócił uwagę, że z dokumentów złożonych do akt sprawy (m.in. z przeprowadzonego audytu remontowego), jak i z zeznań świadków wynika, iż budynek wymaga szeregu prac remontowych, a zaniechanie prac może wyrządzić wspólnocie mieszkaniowej szkodę.

Oceniając zaskarżone uchwały pod kątem nierównego traktowania powódki oraz naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, Sąd pierwszej instancji podniósł, że naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Sąd wyjaśnił, że naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą (tak: Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 30 czerwca 2015 r., I ACa 150/15, LEX nr 1770671).

Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i jest zobowiązany m.in. do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, tj. m.in. z utrzymaniem tych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Stosownie do treści art. 15 ust. 1 u.w.l., obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 u.w.l. Sąd Okręgowy stwierdził, że zaliczka stanowi jedynie

sposób pokrywania kosztów zarządu i jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych oraz planowanych przyszłych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów.

Art. 12 ust. 2 u.w.l. stanowi, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

W przekonaniu Sądu Okręgowego, w świetle powyższych rozważań, powódka nie wykazała, aby zaskarżone uchwały naruszały słuszny interes powódki, czy zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Sąd Okręgowy miał na względzie fakt, iż wysokość ustalonych na zebraniu w dniu 12 czerwca 2014 r. zaliczek fundusz remontowy na kwotę 4,50 zł uzasadniony był koniecznością wynikającą z wycień banku kredytującego na okres spłaty zaciągniętego kredytu z możliwością jej obniżenia w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu. Analiza zakwestionowanych uchwał nie potwierdza natomiast zarzutów powódki o nierównym traktowaniu jej jako członka wspólnoty, czy naruszaniu zasad prawidłowej gospodarki.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o treść art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Powódka zaskarżyła powyższy wyrok, zarzucając naruszenie:

1) art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez przyjęcie, iż zaskarżone uchwały nie spełniają przesłanek ich uchylenia wskazanych w powyższym przepisie;

2) art. 328 § 2 k.p.c. podnosząc, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera danych pozwalających na jego kontrolę i nie odnosi się do części zarzutów przedstawionych na uzasadnienie wniosku o uchylenie uchwał nr (...), (...), (...) i całkowicie milczy w zakresie wniosku o uchylenie uchwał nr (...), (...) oraz (...).

W oparciu o powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w części poprzez uchylenie uchwał nr (...), (...), (...), (...), (...) i (...) oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku ww. zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy. Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja pozwanej zasługiwała na częściowe uwzględnienie, bowiem w przeważającej mierze zarzuty w niej sformułowane były uzasadnione.

Na wstępie należy jednak wskazać, że o ile na etapie postępowania przed sądem I instancji powódka domagała się ustalenia nieistnienia ewentualnie uchylenia ośmiu uchwał o numerach (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...), podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową, o tyle apelacja dotyczy jedynie sześciu z nich, tj. numer (...), (...), (...), (...), (...) i (...), co oznacza, iż powódka nie domagała się kontroli instancyjnej w zakresie rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego jakie zapadło na gruncie uchwał numer (...) w przedmiocie nagród dla zarządu oraz numer (...) obejmującej plan finansowy na rok 2014.

Strona skarżąca słusznie zarzuca, że Sąd Okręgowy nie odniósł się do części zarzutów formułowanych przez powódkę pod adresem zaskarżonych uchwał, jednakże w przypadku uchwał o numerach (...), (...) i (...) Sąd Okręgowy w swoim uzasadnieniu nie zawarł jakichkolwiek rozważań obejmujących przesłanki określone w art. 25 ustawy o własności lokali. Bez wątpienia w powyższym zakresie uzasadnienie Sądu Okręgowego narusza więc art. 328 k.p.c., bowiem zaskarżony wyrok w tej części nie poddaje się kontroli instancyjnej. Brak jest możliwości prześledzenia rozumowania Sądu Okręgowego, które doprowadziło go do rozstrzygnięcia oddalającego powództwo o uchylenie uchwał, gdyż sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona. W tej mierze należy odwołać się do ukształtowanego już orzecznictwa Sądu Najwyższego wyrażonego m.in. w wyrokach z dnia 18 października 2017r. I PK 288/16 LEX

nr 2408335, z dnia 6 października 2017r. V CSK 52/17 LEX nr 2372279, z dnia 14 września 2017r. V CSK 666/16 LEX nr 2434731, z dnia 3 marca 2017r. I CSK 318/16 LEX nr 2281275, z dnia 12 stycznia 2017r. I CSK 745/15 LEX nr 2240406, postanowieniu z dnia 29 września 2017r. V CZ 61/17 LEX nr 2401101). W konsekwencji zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu w części oddalającej powództwo o uchylenie uchwał o numerach: (...) w sprawie ochrony zabytkowego charakteru kamienicy, (...) w sprawie dzierżawy terenu wokół budynku oraz numer (...) w sprawie sposobu dostarczania korespondencji wewnętrznej Wspólnoty, a sprawa przekazaniu Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania w tym zakresie. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy winien dokonać subsumcji ustalonego stanu faktycznego w kontekście normy prawnej wynikającej z art. 25 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r., badając, czy istotnie w świetle zarzutów powoływanych przez powódkę powyższe uchwały naruszają prawo, zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają interesy właściciela.

Wobec powyższego należało orzec jak w punkcie pierwszym wyroku, zgodnie z art. 386 § 4 k.p.c.

Odnosząc się natomiast do żądania ustalenia nieważności uchwał, to jakkolwiek rację miał Sąd Okręgowy stwierdzając, iż do głosowania w sprawie uchwał objętych porządkiem obrad wymagane było pełnomocnictwo rodzajowe, to jednocześnie błędny był wniosek tego Sądu, iż z takim właśnie pełnomocnictwem mamy do czynienia w przypadku upoważnienia z dnia 28 listopada 2001r., udzielonego W. T. przez właściciela lokalu nr (...).

W kontekście wymagań dotyczących pełnomocnictwa do głosowania w imieniu właściciela lokalu, należy przytoczyć treść uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002 r. (II CKN 1479/00, OSNC 2004, nr 1, poz. 8), w którym stwierdzono, że ustawa o własności lokali nie normuje kwestii pełnomocnictwa udzielanego przez poszczególnych właścicieli lokali, i dlatego w tym przedmiocie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2). Przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego, natomiast w piśmiennictwie i judykaturze przyjmuje się, że kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym a rodzajowym jest zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy. Pełnomocnictwo ogólne nie określa ani nie wyodrębnia czynności prawnych, do których pełnomocnik został umocowany, natomiast pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Należy więc przyjąć, że do udziału w głosowaniu nad uchwałami wymagane było pełnomocnictwo rodzajowe (art. 98 k.c.), co oznacza, że winno ono określać ten właśnie typ czynności. Pełnomocnictwo z dnia 28 listopada 2001r. wymagań powyższych nie spełnia, bowiem samo upoważnienie do zarządu i administracji majątkiem, a w związku z tym do zastępowania, reprezentowania i działania wobec wszelkich władz, nie stanowi wystarczającego umocowania do głosowania w sprawie uchwał podejmowanych przez wspólnotę mieszkaniową. Nie chodzi bowiem jakiegokolwiek pełnomocnictwo rodzajowe, lecz takie, które określa rodzaj czynności objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Czynność podjęta w oparciu o udzielone pełnomocnictwo musi więc mieścić się w granicach wyznaczonych jego zakresem.

Uwagi powyższe czynione są jednak niejako na marginesie, zważywszy, że nawet w przypadku uznania pełnomocnictwa z dnia 28 listopada 2001r. za wadliwe i tak ostatecznie uchwały uzyskiwały wymaganą większość głosów, skoro udział związany z własnością lokalu numer (...) przy ul. (...) wynosił 0,0290. Odjęcie go od sumy głosów w przypadku każdej z uchwał nie powoduje, że nie uzyskują one wymaganej większości głosów. W przypadku uchwały nr (...) byłoby to 0,591 głosów (0,62-0,0290), w przypadku uchwały nr (...) - 0,567 głosów (0,596-0,0290), nr (...) - 0,553 głosów (0,582- 0,0290), nr (...) - 0,607 głosów (0,636-0,0290), nr (...) - 0,591 (0,62-0,0290) i nr (...) - 0,618 głosów (0,647-0,0290). Każda z uchwał została więc podjęta wymaganą większością głosów liczonych według wielkości udziałów. Ponieważ innego rodzaju zarzutów przemawiających za uznaniem, iż zaskarżone uchwały nie istnieją strona powodowa w toku niniejszego procesu nie sformułowała, powództwo oparte na przepisie art. 189 k.p.c. nie znalazło materialnoprawnego uzasadnienia.

Częściowo trafny był natomiast zarzut naruszenia art. 25 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892), który jest podstawą domagania się uchylenia uchwały w przypadku gdy jest ona sprzeczna z przepisami prawa lub umową właścicieli albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela.

Jeśli bowiem chodzi o uchwałę nr (...) w sprawie wysokości zaliczki na fundusz remontowy w kwocie 4,50 zł/m<sup>2</sup> powierzchni udziałowej, to Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę okoliczności, że wysokość zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości została ustalona w oderwaniu od udziałów w nieruchomości wspólnej, a powiązana z powierzchnią lokali w sytuacji, gdy stosunek powierzchni poszczególnych lokali do łącznej powierzchni wszystkich lokali nie odpowiada udziałom w nieruchomości wspólnej. Stosownie do art. 3 ust. 2 u.o.w.l. udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Zgodnie zaś z brzmieniem art. 12 ust. 2 u.o.w.l., pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zgodnie z treścią tego przepisu właściciele lokali zobowiązani są więc opłacać koszty zarządu nieruchomością wspólną nie w proporcji do liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej ich lokali, lecz w proporcji do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Za słuszny należy uznać pogląd wyrażony na tym tle przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 12 czerwca 2013r. (VI ACa 1727/12), zgodnie z którym z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wynika bezwzględnie obowiązująca zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów. Podobnie wypowiedział się także Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 11 października 2012r. (I ACa 331/12 LEX nr 1238211). Tym niemniej orzecznictwo sądowe akceptuje obciążenie właścicieli kosztami w stosunku do powierzchni ich lokali wówczas, gdy udziały odzwierciedlają proporcje powierzchni poszczególnych lokali (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r., sygn. akt II CKN 226/97, OSNC rok 1998, nr 1, poz. 6, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 lipca 2013r. I ACa 329/13), co jednak bezspornie w okolicznościach niniejszej sprawy nie miało miejsca. Tym samym rozwiązanie zawarte w uchwale nr (...) należy ocenić jako w oczywisty sposób sprzeczne z treścią art. 12 ust. 2 u.o.w.l., co skutkuje koniecznością uchylecia zaskarżonej uchwały, a co za tym idzie zmianą zaskarżonego wyroku w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c..

Apelacja podlegała natomiast oddaleniu w zakresie w jakim odnosiła się do uchwały numer (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego wspólnoty za okres od 1 stycznia do 31 grudnia i udzielenia absolutorium oraz uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu remontów na rok 2014.

W przypadku uchwały numer (...) zarzuty powódki sprowadzały się do wskazania, iż sprawozdanie finansowe za rok 2013 nie zostało sporządzone przez Zarząd Wspólnoty lecz administratora i księgową zatrudnioną w firmie administrującej nieruchomością, co istotnie wynika zarówno z treści sprawozdania (k. 111), zawiadomienia o porządku zebrania (k. 109), jak też przesłuchania członków zarządu pozwanej oraz świadka E. R., będącej aktualnie administratorem nieruchomości.

Należy zwrócić uwagę, 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. 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.). Przedmiotem zebrania jest więc dokonanie oceny pracy zarządu lub zarządcy ustanowionego na podstawie art. 18 ust. 1 u.o.w.l., co powinno nastąpić w oparciu o złożone właścicielom lokali roczne sprawozdanie z działalności zarządu lub zarządcy (art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l.). Właściciele lokali, kierując się m.in. treścią przedłożonego im sprawozdania podejmują uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi lub zarządcy (art. 30 ust. 2 pkt 3 u.w.l.). Chodzi więc przede wszystkim o umożliwienie właścicielom zapoznania się ze sprawozdaniem zarządu, zapewnienie dyskusji nad jego treścią, co w efekcie gwarantuje dokonanie realnej oceny pracy zarządu. W przypadku sprawozdania zarządu istotne jest przy tym, aby organ wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania sporządzonego dokumentu za własny i o realną możliwość zapoznania się właścicieli z podjętymi

działania Zarządu w minionym okresie. Należy uznać, że w powyższym przypadku nie obowiązuje tak daleko idący formalizm i należy kierować się bardziej racjonalnymi względami. Należy przy tym zauważyć, że o ile zgodnie z art. 30 ust. 1 u.ow.l. zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany m.in. do składania właścicielom lokali rocznych sprawozdań ze swojej działalności, które następnie są przedmiotem zebrania właścicieli zgodnie z ust. 2 pkt 3 art. 30 u.ow.l., to jednocześnie żaden przepis ustawy o własności lokali nie nakłada na zarząd obowiązku sporządzenia sprawozdania finansowego, chociaż należy uznać je za istotne dla zobrazowania wywiązania się przez zarząd z realizacji gospodarki finansowej wspólnoty. Sprawozdanie finansowe jest zatem jednym z elementów składających się na roczne sprawozdanie zarządu z jego działalności. W przypadku sprawozdania za rok 2013 należy mieć na uwadze, że było ono przedmiotem obrad już na zebraniu, które miało miejsce w marcu 2014, kiedy to odbyła się dyskusja, a z uwagi na konieczność wyjaśnienia zgłaszanych przy tej okazji wątpliwości, rozpoznanie tego punktu zebrania zostało odroczone do czerwca 2014r. (zawiadomienia k. 109, 110, 111, 114). W tym kontekście nie budzi wątpliwości, że Zarząd przedstawił właścicielom stosowne sprawozdanie ze swej działalności, zaś przygotowane sprawozdanie finansowe było jednym z dokumentów odzwierciedlających ten aspekt działalności Zarządu, który wiązał się z realizacją gospodarki finansowej Wspólnoty Mieszkaniowej. Wywodzenie żądania uchylenia uchwały zatwierdzającej sprawozdanie zarządu na tej tylko podstawie, że dokument obejmujący sprawozdanie finansowe nie został podpisany przez członków zarządu jest więc stanowczo niewystarczające do uznania, iż przy podejmowaniu uchwały nr (...) właściciele zostali pozbawieni pełnej i realnej wiedzy na temat sposobu wywiązania się przez Zarząd ze swych obowiązków.

W dalszej kolejności, odnosząc się do uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu remontów na rok 2014, Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, iż budynek przy ul. (...) wymagał remontu zakrojonego na szeroką skalę, na co bez wątpienia wskazywał załączony do odpowiedzi na pozew audyt remontowy budynku (k. 117). Decyzja Wspólnoty Mieszkaniowej była zatem ze wszech miar uzasadniona, w tym z punktu widzenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak też interesu właścicieli. Należy ocenić ją jako racjonalną, zważywszy na dofinansowanie z jakiego Wspólnota Mieszkaniowa mogła skorzystać, ubiegając się o kredyt na remont. Powódka nie wykazała jednocześnie, ażeby wysokość wiążących się z uchwałą obciążeń przypadających na właścicieli była nadmierna w stosunku do ich możliwości finansowych lub też, ażeby odbiegała od średnich stawek spotykanych w innych wspólnotach. Trzeba zaś podkreślić, że ciężar wykazania okoliczności przemawiających za uchynieniem uchwały (ciężar dowodu) spoczywał na powódce. Z materiału dowodowego wynika jednocześnie, że z opłatami za lokale zalegali jedynie nieliczni właściciele, w tym przede wszystkim powódka i właściciel, od którego wynajmuje ona kolejne dwa lokale z przeznaczeniem na działalność przedszkolną.

Uznając zatem apelację za bezzasadną w tym zakresie, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł o jej oddaleniu.

Wobec częściowego uchylenia zaskarżonego wyroku, o kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeknie Sąd Okręgowy po ponownym rozpoznaniu sprawy zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c. .

Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska Beata Byszewska Beata Kozłowska