

Sygn. akt VI ACa 642/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Małgorzata Borkowska

Sędziowie: SA Małgorzata Manowska (spr.)

SO del. Anna Rachocka

Protokolant: Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa S. E.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nr (...) w N.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 27 lutego 2014 r.

sygn. akt III C 798/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od S. E. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) w N. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 642/14

UZASADNIENIE

S. E. wystąpiła z pozwem o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) w nieruchomości przy ul. (...) w N. podjętej w dniu 25 kwietnia 2012 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2011 i udzielenia absolutorium Zarządowi z tego tytułu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nr (...) przy ul. (...) w N. wносиła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2014 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka jest współwłaścicielką na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego położonego w N. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Pozwana Wspólnota obejmuje dwa odrębne budynki mieszkalne, położone przy ul. (...) w N.. W dniu 1 kwietnia 2003 roku pomiędzy pozwaną Wspólnotą, a Zespołem Wspólnot Mieszkaniowych (...) w N. została zawarta umowa

o administrowanie, na podstawie której pozwana powierzyła Zespołowi Wspólnot Mieszkaniowych (...) w N. administrowanie nieruchomością.

Uchwałą nr (...) w sprawie prowadzenia wewnętrznych rozliczeń finansowych na poszczególne budynki zdecydowano o prowadzeniu z dniem 1 stycznia 2008 roku wewnętrznych rozliczeń finansowych na poszczególne budynki. Uchwałą nr (...) w sprawie założenia i prowadzenia osobnych kont bankowych dla poszczególnych budynków Wspólnoty podjęto decyzję o założeniu i prowadzeniu z dniem 1 stycznia 2008 roku osobnych kont bankowych dla poszczególnych budynków Wspólnoty. Od 1 stycznia 2008 roku roczne sprawozdania finansowe sporządzane są oddzielnie dla każdego z budynków Wspólnoty.

W dniu 24 marca 2011 roku pozwana podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2011 i ustalenia wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. W planie gospodarczym na 2011 rok dla budynku przy ul. (...) pod poz. II pkt 5 zwiększono koszty administrowania do kwoty 0,52 zł/m² powierzchni administrowanej, co zwiększyło wydatki na administratora z kwoty 43.273 zł w 2010 roku do kwoty 44.715 zł w 2011 roku. Ponadto zaplanowano jako koszty sprzątnięcia nieruchomości wspólnej kwotę 26.647 zł oraz kwotę 5.000 zł na utrzymanie terenów zielonych, co w sumie dało kwotę 31.647 zł zaplanowaną w ramach wydatków na ten cel na 2011 rok. W dniu 31 marca 2011 roku Zarząd Wspólnoty zawarł z firmą sprzątającą (...) umowę na sprzątnięcie nieruchomości wspólnej i terenów zielonych za miesięcznym wynagrodzeniem w kwocie 2.400 zł, co rocznie daje kwotę 28.800 zł.

Dla każdego z budynków Wspólnoty zostały wyznaczone dwa terminy rocznego zebrania, ogłoszenie o obu zebraniach zostało wywieszane w każdym z budynków. Ponadto informację o terminie zebrania wraz ze sprawozdaniem finansowym, z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem otrzymał każdy właściciel na piśmie, wrzuconym do jego skrzynki pocztowej. W dniu 27 marca 2012 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty przy ul. (...). W dniu 29 marca 2012 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty przy ul. (...). W zebraniu tym uczestniczyło 42 właścicieli, co stanowi 31,7% udziałów, przy czym 9 właścicieli udzieliło pełnomocnictwa do reprezentowania ich na zebraniu; powódka i T. R. posiadali po dwa pełnomocnictwa, przy czym w protokole omyłkowo wpisano, że T. R. dysponował 7 pełnomocnictwami. Za przyjęciem uchwały nr (...) oddano 28 głosów, przeciw uchwale 11 głosów. Ostatecznie w dniu 25 kwietnia 2012 roku ogół właścicieli Wspólnoty podjął uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2011 i udzielenia absolutorium Zarządowi z tego tytułu. Uchwała została podjęta w wyniku głosowania rozpoczętego na zebraniu właścicieli w dniu 27 marca 2012 roku oraz w wyniku indywidualnego zbierania głosów zakończonego w dniu 25 kwietnia 2012 roku. Za przyjęciem uchwały głosowało 69,53% udziałów, przeciwko 11,05% udziałów. Sprawozdanie z działalności gospodarczo – finansowej za 2011 rok dla budynku (...) stanowił załącznik A do uchwały, dla budynku (...) stanowił załącznik B do uchwały. Na zebraniu Zarząd Wspólnoty posiadał obie części sprawozdania, sprawozdanie finansowe dotyczące każdego z budynków było do dyspozycji członków Wspólnoty. Na zebraniu obecny był Zarząd, księgowa oraz administrator, w burzliwej atmosferze było omawiane sprawozdanie finansowe za 2011 rok.

W głosowaniu zakończonym w dniu 25 kwietnia 2012 roku członkowie Wspólnoty podjęli również uchwałę nr (...) w sprawie sposobu rozliczenia zaliczek i przychodów finansowych za rok 2011 oraz uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2012 i ustalenia wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd Okręgowy wskazał, że stosownie do treści art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu, w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, 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. Niezgodność z przepisami prawa oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z przepisami prawa bezwzględnie obowiązującymi. Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych.

Sąd I instancji wskazał również, że zgodnie z art. 30 i 31 ustawy o własności lokali, zarząd lub zarządca ma obowiązek zwołania zebrania ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. O zebraniu właścicieli należy zawiadomić każdego właściciela lokalu na piśmie, przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać również dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W razie zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli, należy wskazać treść tej zmiany. Zebrania wspólnoty w dniu 27 i 29 marca 2011 roku zwołane zostały prawidłowo, zgodnie z w/w wymogami, ponieważ zawiadomienie zawierało termin, miejsce i tematykę zebrania.

W ocenie Sądu Okręgowego z bezpośredniego brzmienia art. 23 ust. 1 powyższej ustawy wynika m.in., iż uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Stosownie do treści art. 23 ust. 3, o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Uchwała nr (...) została podjęta w trybie mieszanym – częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, odpowiednią większością głosów. Powódka nie wykazała, aby doszło do jakiegokolwiek naruszenia zasad głosowania nad zaskarżoną uchwałą. Sąd I instancji uznał, że członkowie wspólnoty znali terminy obu zebrań oraz mieli możliwość w nich uczestniczyć, a także zapoznać się z załącznikiem do sprawozdania obejmującego drugi budynek Wspólnoty. Pozwana wyjaśniła, że w protokole z zebrania jest omyłka pisarska, która nie miała wpływu na przebieg głosowania i ważność podjętych uchwał. T. R. posiadał 2 pełnomocnictwa właścicieli, którzy upoważnili go do głosowania w ich imieniu, natomiast 7 pełnomocnictw posiadali inni właściciele, w tym 2 pełnomocnictwa posiadała powódka. Zdaniem Sądu Okręgowego fakt posiadania przez T. R. dwóch pełnomocnictw i głosowania przez niego w imieniu tych osób odzwierciedla lista do głosowania.

W dalszej części Sąd Okręgowy zauważył, że zgodnie z art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy o własności lokali, przedmiotem zebrania ogółu właścicieli lokali jest m.in. sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Sprawozdanie z działalności zarządu zostało przedstawione na zebraniu ogółu mieszkańców w dniu 29 marca 2012 roku. Na zebraniu członkowie Wspólnoty mogli zgłaszać swoje uwagi, co do sprawozdania, z którego to prawa powódka skorzystała. Na zebraniu dostępne było do wglądu także sprawozdanie finansowe drugiego budynku, osoby zainteresowane miały możliwość zapoznania się również z tym sprawozdaniem i zadawania stosownych pytań. Ponadto Sąd I instancji zauważył, że w zebraniu uczestniczyła księgowa z kompletem dokumentacji, także dotyczącej drugiego budynku; osobom, które o to pytały wyjaśniano podstawy wydatków. Następnie na podstawie sporządzonego sprawozdania odbyło się głosowanie, co do udzielenia zarządowi absolutorium. W ten sposób czynności wykonane przez zarząd podlegają ocenie członków wspólnoty, którzy głosując, mogą zarządowi tego absolutorium udzielić, bądź odmówić. Skarżona przez powódkę uchwała nr (...) pozwanej Wspólnoty stanowiła, że wspólnota mieszkaniowa postanawia przyjąć sprawozdanie zarządu z działalności za rok 2011 i udziela zarządowi absolutorium. Zaskarżona uchwała została podjęta większością głosów. Udzielenie absolutorium zarządowi jest zdaniem Sądu Okręgowego przejawem zadowolenia członków wspólnoty z przedsięwziętych przez niego czynności.

Sąd I instancji wskazał, że roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwała zatwierdzająca sprawozdanie finansowe nie wywołuje skutków cywilnoprawnych, w szczególności nie prowadzi ona do powstania zmiany lub ustania stosunku cywilnoprawnego. Jej celem jest stwierdzenie, że sprawy finansowe w danym roku obrotowym były prowadzone zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. W ocenie Sądu Okręgowego sprawozdanie finansowe pełni ważną rolę w porządkowaniu funkcjonowania danej jednostki, który ma spełniać standardy ustalone w ustawie o rachunkowości. W art. 52 ustawa o rachunkowości ustala wymogi, których spełnienie ma zapewnić, że sprawozdanie finansowe będzie rzetelne i w sposób prawidłowy zobrazuje sytuację finansową. Sprawozdanie finansowe ma na celu przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej danej jednostki oraz jej wyniku finansowego, zgodnie ze stanem faktycznym. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego jest stwierdzeniem prawdziwości zawartych w nim danych. W przekonaniu Sądu Okręgowego ma ono charakter oświadczenia wiedzy opartego na uznaniu, a nie oświadczenia woli. Sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej stanowi część sprawozdania rocznego składanego przez zarząd (lub zarządcę) na corocznym zebraniu właścicieli lokali. Powinno być ono sporządzone dla danej wspólnoty na rok kalendarzowy, opatrzone podpisem

zarządcy lub członków zarządu (co najmniej dwóch członków, jeśli zarząd jest wieloosobowy), a jego zatwierdzenie odbywa się uchwałą właścicieli lokali – albo osobną, albo uchwałą w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium. Podobnie jak całe sprawozdanie, jego finansową część powinna charakteryzować rzetelność, kompletność i czytelność. Poza tym sprawozdanie finansowe powinno odpowiadać wymogom określonym w uchwałach lub w umowie właścicieli lokali i zawierać co najmniej taki zakres danych, jaki zawiera prowadzona dla danej nieruchomości wspólnej pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Istotne jest również przedstawienie efektów zarządzania nieruchomością. Sprawozdanie finansowe zawiera zbiorcze omówienie informacji wynikających z ewidencji pozaksięgowej, którą winna prowadzić wspólnota w myśl przepisu art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali. Powinno ono zatem zawierać informacje pozwalające właścicielom na rzeczywistą ocenę pracy zarządu bądź zarządcy oraz informacje przydatne do podejmowania decyzji dotyczących zarządu nieruchomością w przyszłości. Minimalny zakres rocznego sprawozdania finansowego sporządzanego według pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną zawiera informację o zaliczkach uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

W przekonaniu Sądu Okręgowego powódka nie zdołała wykazać, że sprawozdanie finansowe za 2011 rok sporządzone zostało wbrew zasadom rachunkowości. W ocenie Sądu I instancji sprawozdanie pozwanej Wspólnoty za 2011 rok charakteryzuje się odpowiednim stopniem szczegółowości. Jego treść umożliwia identyfikację źródła i wysokości przychodów, a także wysokości kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Sprawozdanie finansowe Wspólnoty za rok 2011 uwzględnia uchwały podjęte przez właścicieli. Planowane wydatki zostały przyjęte w momencie uchwalenia uchwały zatwierdzającej plan gospodarczy ze wskazanymi wydatkami na przyszły rok (w tym koszty zarządzania nieruchomością wspólną i administratora). Uchwała nr (...) z dnia 24 marca 2011 roku przyjęła plan gospodarczy na 2011 rok. Do uchwały tej dołączone były plany gospodarcze dla każdego budynku z ustalonym m.in. wynagrodzeniem dla administratora od dnia 1 marca 2011 roku. Wskazać należy, że obowiązek prowadzenia przez wspólnotę mieszkaniową racjonalnej gospodarki oraz dbałości o nieruchomość wspólną może być właściwie wykonany, jeśli będzie ona w stanie pozyskać i dysponować niezbędnymi środkami finansowymi, co poddawane jest kontroli właścicieli lokali. Uchwała nr (...) została przyjęta większością głosów, nie została zaskarżona, co oznacza, że większość członków wspólnoty zgodziła się m.in. na zwiększenie wynagrodzenia administratora. Uchwała ta była wiążąca dla osoby sporządzającej sprawozdanie finansowe. Nie można więc zdaniem Sądu Okręgowego uznać, aby uchwała w sprawie przyjęcia tego sprawozdania była niezgodna z przepisami prawa lub umową właścicieli, naruszała zasady zarządu nieruchomością wspólną czy też godziła w interes właścicieli. Zarzuty powódki dotyczące innych uchwał podjętych przez Wspólnotę nie miały zaś w ocenie tego Sądu znaczenia dla sprawy.

Sąd Okręgowy stwierdził, że obiektywnie oceniając stopień szczegółowości sprawozdania finansowego należy stwierdzić, że jest ono czytelne i zawiera wszystkie informacje odnoszące się do działalności zarządu wspólnoty przez poprzedni rok. Natomiast okoliczność, że sprawozdanie nie jest zrozumiałe dla wszystkich właścicieli lokali nie jest w jego ocenie okolicznością dyskwalifikującą to sprawozdanie. Zdaniem Sądu I instancji należy bowiem mieć na uwadze to, że z oczywistych względów tematyka rachunkowości nie będzie zrozumiała dla ogółu właścicieli lokali niezależnie od stopnia szczegółowości sprawozdania, czy sposobu graficznej prezentacji zawartych w nim danych.

Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że zaskarżona uchwała nie kreuje samodzielnie żadnych obowiązków dla współwłaścicieli lokali. Zaskarżona uchwała nie nakłada w jego ocenie na powódkę żadnych nowych obowiązków. Podjęcie uchwały nr (...) nie godziło w interesy czy to powódki, czy to pozostałych członków pozwanej Wspólnoty.

Podstawowym zarzutem co do wadliwości sprawozdania finansowego było prowadzenie odrębnych rozliczeń dla każdego z budynków wspólnoty mieszkaniowej. Jednakże w przekonaniu Sądu Okręgowego w świetle przyjętego modelu sprawowania zarządu i rozliczania wydatków związanych z utrzymaniem każdego z budynków osobno, nie można dopatrzeć się w tym wewnętrznym podziale żadnych uchybień. Wolą większości właścicieli lokali podjęte zostały uchwały rozdzielające finanse obu budynków, czego konsekwencją jest dla potrzeb głosowania opracowanie oddzielnych sprawozdań dla każdego z budynków i głosowanie nad każdym z nich przez właścicieli lokali w danym budynku. Przyjęty sposób rozliczania nie jest zdaniem Sądu I instancji sprzeczny z bezzwzględnie obowiązującymi

przepisami prawa, takie rozwiązanie jest dopuszczalne w ramach swobody przy sprawowaniu zarządu nieruchomością wspólną.

Następnie powódka zaskarżając uchwałę wskazywała na brak racjonalnego, gospodarnego działania ze strony zarządu, które przejawia się w rozrzutnym wydawaniu pieniędzy na nie do końca przemyślane inwestycje. Tytułem przykładu podawała zakup roślin, które uschły, zmianę sposobu wykonania balkonów kwiatowych, który skutkował koniecznością poprawy w następnym roku. Powódka zwracała uwagę na fakt, że w poprzednich latach wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości były niższe niż zgromadzone na ten cel fundusze dzięki oszczędnemu gospodarowaniu tymi pieniędzmi. Obecny zaś zarząd – zdaniem powódki – nie liczy się z wysokością kosztów zarządu, których wysokość nie odpowiada wszystkim właścicielom lokali. Konkretnie również zarzucała, że wydatki na sprzątanie były wyższe niż planowane. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ustosunkował się do zarzutów i wyjaśnił motywę przedsięwziętych czynności. Zdaniem Sądu Okręgowego skonfrontowanie obydwu stanowisk prowadzi do wniosku, że istotą problemu jest inne podejście do zarządzania nieruchomością i związanych z tym wydatków. Powódka bowiem reprezentuje pogląd, że wydatki powinno się minimalizować, zaś zarząd próbuje zmieniać otoczenie nieruchomości. Tych dwóch przeciwstawnych stanowisk nie można w ocenie Sądu I instancji pogodzić. System zarządzania nieruchomością wspólną opiera się na uchwałach podejmowanych większością głosów, a nie jednomyślności. Dlatego dopóki poglądy powódki nie zyskają szerszej aprobaty, która doprowadzi do braku zgody na proponowany plan gospodarczy, dopóty poglądy powódki nie znajdą zastosowania. Sąd Okręgowy stwierdził przy tym, że podejmowane przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej działania należy ocenić pozytywnie, zmierzają one do poprawienia estetyki i stanu nieruchomości. Pomimo sprzeciwu powódki nie można ich w jego ocenie uznać za sprzeczne z zasadami zarządu nieruchomością wspólną czy też jako godzące w interes właścicieli. Z tego względu krytyka działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nie może skutecznie doprowadzić w tym postępowaniu do uchylecia uchwały o przyjęciu sprawozdania finansowego.

Sąd Okręgowy doszedł również do przekonania, że nie jest skuteczny zarzut powódki o braku rzetelności i gospodarności wobec wydatkowania wyższych niż zaplanowane środków na sprzątanie. W ocenie tego Sądu przekonujące jest wytłumaczenie tego faktu rezygnacją dotychczasowej firmy sprzątającej i koniecznością zawarcia nowej umowy. Przy wyborze nowej oferty na sprzątanie kierowano się wysokością żądanego wynagrodzenia, co jednak wobec wysokości złożonych ofert nie pozwoliło na zachowanie dotychczasowych stawek. Niewątpliwie była to sytuacja nieplanowana, alternatywą dla działania zarządu było nie zatrudnianie nikogo do czasu przyjęcia nowych stawek w uchwale.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uchylenie przedmiotowej uchwały. Powódka podniosła zarzuty naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez naruszenie zasady wszechstronnego rozważania zebranego materiału dowodowego oraz dokonanie swobodnej oceny dowodów, niezgodnej z zasadami logicznego rozumowania oraz wskazaniem wiedzy i doświadczenia życiowego, oraz błędu w ustaleniach faktycznych będącego skutkiem naruszenia przepisów postępowania, a polegającego na ustaleniu, że zaskarżona uchwała nie jest niezgodna z prawem i nie narusza zasad prawidłowego zarządu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonaną przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że podniesione w apelacji zarzuty względem zaskarżonego rozstrzygnięcia są bezzasadne. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę na to, że zarzuty te zostały sformułowane jako zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego choć powódka nie kwestionowała w żadnym zakresie ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd I instancji, a poczynione przez ten sąd rozważania merytoryczne w zakresie oceny czy zostały spełnione przesłanki uchylecia uchwały zawarte w przepisie art. 25 ustawy o własności lokali. Zresztą wprost wynika to z pierwszego akapitu uzasadnienia apelacji.

Ponadto część zarzutów, co do przedmiotowej uchwały podnoszonych w apelacji, t.j. co do istnienia dwóch różnych wersji sprawozdania, co do braku kwoty 760,50 zł w sprawozdaniu finansowym, co do przeksięgowania nadpłaty z tytułu nieczystości stałych, jak i co do błędnej daty zaksięgowania faktury za wynagrodzenie administratora nie było podnoszonych w pozwie w związku z czym upłynął termin do wskazania ich jako podstawy zaskarżenia uchwały. Z kolei w świetle przepisu art. 217 § 2 k.p.c. zarzuty te na obecnym etapie postępowania należało pominąć.

Abstrahując zaś od powyższego należy ubocznie stwierdzić, że podnoszone przez powódkę zarzuty nie uzasadniają uchylenia zaskarżonej uchwały. Wskazywane przez powódkę rozbieżności należy bowiem potraktować w kategorii drobnych uchybień, omyłek i nieścisłości, które nie spełniają przesłanek wskazanych w przepisie art. 25 ustawy o własności lokali. Wersje sprawozdań dla mieszkańców i dla Urzędu Skarbowego są różne z tego powodu, że ta dla mieszkańców obejmuje także kwotę uiszczoną tytułem podatku, która nie mogła się znaleźć w sprawozdaniu dla Urzędu Skarbowego. Należność ta powstała bowiem dopiero jako skutek złożenia zeznania podatkowego. Ponadto fakt, że kwota 760,50 zł nie została szczegółowo wskazana jako składająca się na kwotę przychodu nie oznacza, że w rzeczywistości w ogóle nie uwzględniono jej w sprawozdaniu. Z kolei jak słusznie wskazywał Sąd Okręgowy przedmiotowe sprawozdanie jest wystarczająco szczegółowe, a z zeznań świadków i stron wynikało, że w trakcie zebrania można było uzyskać dodatkowe informacje, co do pozycji składających się na nie.

Ponadto pomimo spoczywającego na powódce ciężaru dowodu nie wykazała ona, że nieprawidłowo pozwana spółdzielnia przeksięgowała nadpłatę z tytułu wywozu nieczystości stałych na poczet niedoboru środków na jej utrzymanie. Powódka w żaden sposób nie udowodniła, że w istocie istnieje bliżej nieokreślona uchwała członków wspólnoty, zgodnie z którą nadpłatę miano przeksięgować na pokrycie kosztu wywozu nieczystości stałych w roku następnym. Uchwały takiej powódka do akt sprawy nie złożyła, ani nie wносиła o zobowiązanie pozwanej do jej złożenia. Złożyła zaś kopię uchwały nr (...), z której wynika, że w odniesieniu do budynku przy ul. (...) zdecydowano o przeksięgowaniu nadwyżki w kwocie 4000zł za wywóz nieczystości stałych na pokrycie różnicy między zaliczkami, a kosztami utrzymania części wspólnej. Być może powódka zbyt pobieżnie zapoznała się z decyzjami podjętymi w tej uchwale, co do poszczególnych nieruchomości, bowiem w istocie w uchwale tej podjęto decyzję o przeksięgowaniu nadwyżki za wywóz nieczystości stałych na poczet kosztów ich wywozu za 2012 rok, ale w odniesieniu do budynku (...), a nie w stosunku do budynku przy ul. (...).

Z kolei fakt podjęcia decyzji w tym przedmiocie nie narusza interesów powódki, ani zasad prawidłowego sprawowania zarządu, bowiem z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokalu wynika, że pożytki i inne przychody z nieruchomości służą pokrywaniu kosztów jej utrzymania, zatem co do zasady możliwe było przekazanie nadwyżki przychodów z jednego tytułu na niedobory powstałe w innym miejscu, tym bardziej w sytuacji gdy nadwyżka ta powstała z wpłat wszystkich współwłaścicieli i dotyczyła kosztów powstałych wobec wszystkich współwłaścicieli.

Powódka zaś w żaden sposób nie wskazała jaki wpływ na prawidłowość i zgodność z prawem zaskarżonej uchwały miałby mieć fakt, że fakturę za wynagrodzenie administratora zaksięgowano 25 lutego, a nie 28 lutego 2011 roku. W przekonaniu Sądu II instancji kilkudniowa różnica w zaksięgowaniu jednej z faktur nie stanowi przesłanki uchylenia uchwały w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania oraz udzielenia absolutorium zarządowi.

Odnosnie zaś kwestii podwyżki kosztów administrowania należy wskazać, że w uchwale w sprawie planu gospodarczego na 2011 rok przyjęto podwyższenie kosztów administrowania. Wymagana większość mieszkańców wyraziła więc zgodę na podwyższenie kosztów w tym zakresie, co mogło stanowić podstawę do zawarcia stosownego aneksu przez zarząd.

Poza tym należy zauważyć, że powódka w żaden sposób nie udowodniła, że uchybienia zawarte w sprawozdaniu miały wpływ na decyzję członków wspólnoty o udzieleniu zarządowi absolutorium. Z jej twierdzeń w ogóle nie wynika, że gdyby sprawozdanie zostało sporządzone w pełni prawidłowo to członkowie wspólnoty utraciliby zaufanie do zarządu i odmówili zatwierdzenia sprawozdania i udzielenia absolutorium.

Z kolei sam fakt, że powódka nie darzy zarządu zaufaniem w żaden sposób nie uzasadnia uchylenia uchwały. Powódka musi zdać sobie sprawę, że nie jest jedynym członkiem wspólnoty, a do podjęcia decyzji w przedmiocie odwołania zarządu będzie potrzebna większość głosów. Bez znaczenia pozostaje tutaj to czy pozostali członkowie wspólnoty interesują się sprawami wspólnoty, czy też głosują o jej sprawach w zasadzie „mechanicznie”, bez szczegółowego rozważenia swego wyboru. Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, z materiału dowodowego wynika, że członkowie wspólnoty dysponowali materiałami koniecznymi do zapoznania się sytuacją wspólnoty, otrzymali bowiem oba sprawozdania dotyczące utrzymania należących do niej budynków.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny uznał apelację za bezzasadną i na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak na wstępie. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. z tym, że wysokość kosztów zastępstwa procesowego ustalono na podstawie § 10 ust. 1 pkt 2) w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 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, mając na uwadze fakt, że przepis ten określa wynagrodzenie radcy prawnego w sprawach o najbardziej zbliżonym przedmiocie (uchylenie uchwały organu spółdzielni). Sąd Apelacyjny nie zmieniał zaś rozstrzygnięcia Sądu I instancji w przedmiocie kosztów procesu mając na uwadze, że nie zostały wobec niego postawione żadne zarzuty.