

Sygn. akt VI ACa 1202/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Agata Zajac (spr.)

Sędziowie: SA Aldona Wapińska

SO (del.) Marcin Łochowski

Protokolant: Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 14 lipca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 maja 2014 r.

sygn. akt III C 705/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1202/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 czerwca 2012 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wniosła o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy (...) w W. podjętych w dniu 29 marca 2012 r. o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 14 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy dokonał następujących ustaleń faktycznych:

Powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. jest właścicielem lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. od 2008 r. Powód płacił podwyższoną o 50% zaliczkę za swój lokal na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

W dniu 29 marca 2012r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy (...) w W., na którym to poddano pod głosowanie uchwały nr (...), (...), (...), (...) i (...). Zaskarżone uchwały, zostały podjęte częściowo głosami oddanymi na zebraniu a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali nieruchomości pozwanej Wspólnoty przyjęli i zatwierdzili sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2011. W § 1 ust. 2 uchwały nr (...) wskazano, iż sprawozdanie część podstawowa wskazuje kwotę przychodów z działalności podstawowej w wysokości 392.940,23 zł., pozostałe przychody w wysokości 63.952,58zł., wynik Wspólnoty w wysokości 404.151,84zł., wynik funduszu remontowego – 141.821,88zł., a stan środków pieniężnych Wspólnoty – 269.853,69 zł..

Sprawozdanie w części „garaż” wykazuje zaś kwotę przychodów z działalności podstawowej w wysokości 79.455,48 zł. oraz wynik wspólnoty w wysokości 3.980,36 zł. Sprawozdanie wraz z częścią opisową stanowiło załącznik do przedmiotowej uchwały i zostało podpisane przez L. M..

Uchwałą nr (...) przedstawia sposób rozdysponowania wyników zarządu nieruchomością wspólną w kwocie 404.151,84 zł. w roku 2011. Kwotę 150.000 zł. przeznaczono na obniżenie zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej do wysokości 2,36 zł. za 1 mkw. powierzchni lokalu od dnia kwietnia 2012 do marca 2013 r., po tym okresie przejście do stawki 4,40 zł./mkw., kwotę 241.821,88 zł. przeznaczono na fundusz remontowy wg podziału, że 141.181,88 zł. idzie na pokrycie niedoboru funduszu z roku 2011 a 100.000 zł. idzie na planowane prace remontowe pokrycie niedoboru z tytułu kosztów zarządu garażem za rok 2012.

Uchwałą nr (...) została podjęta w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2012 oraz ustalenia wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu. W § 2 ustalono zaliczkę na poczet kosztów zarządu nieruchomością w wysokości 2,36 zł. za 1mkw. powierzchni lokalu obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2012 r. do 31 marca 2013r., zaliczkę na poczet kosztów utrzymania garażu w wysokości 110 zł. za miejsce postojowe od dnia 1 kwietnia 2012r. oraz zaliczkę na poczet funduszu remontowego w wysokości 1,50 za 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2012r.

Uchwałą nr (...) pozwana Wspólnota upoważniła Zarząd do podejmowania działań remontowo-naprawczych ponad zatwierdzoną kwotę 210.000 zł. w przypadku konieczności usunięcia awarii zagrażającej funkcjonowaniu budynków Wspólnoty. W takim przypadku wysokość zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną z pierwszym dniem następnego miesiąca w którym przekroczenie nastąpi wynosić będzie 4.40 zł.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa uchwałą nr (...) przyjęła plan inwestycji środków pochodzących z funduszu remontowego na lata 2012- 2014. Łączny koszt czynności konserwacyjno-remontowych do wykonania w budynku określono na 210.000 zł.

Uchwałą nr (...) pozwana Wspólnota ustaliła jednorazową wpłatę w kwocie 66,34 zł. za miejsce postojowe tytułem pokrycia niedoboru z tytułu kosztów zarządu garażem w wysokości 3.980,36 zł. w roku 2011, płatne w terminie 21 dni od dnia podjęcia uchwały przez posiadaczy miejsc postojowych.

Uchwałą nr (...) w sprawie podwyższenia zaliczki na utrzymanie części wspólnych nieruchomości dla właścicieli lokali użytkowych ustalono, iż zaliczka dla właścicieli lokali użytkowych zostaje zwiększona o 50% w stosunku do uchwalonej w dniu 9 lipca 1998r. i wynosi 5,55 zł. za 1 mkw. miesięcznie. Za jej przyjęciem opowiedziało się 60,11% właścicieli lokali . Od momentu podjęcia uchwały nr (...), właściciele lokali użytkowych uiszczali podwyższoną o 50% zaliczkę.

Kwoty z funduszu remontowego okazały się niewystarczające z uwagi na planowany remont budynku przy ul. (...), co uzasadniało wolę członków pozwanej Wspólnoty do ustanowienia wyższej aniżeli nadwyżka z ubiegłorocznego funduszu remontowego kwoty.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że powołane przez powoda zarzuty zmierzają do wykazania, iż postanowienia podjętych uchwał naruszają w sposób rażący interesy jego i Wspólnoty.

W zakresie uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2011 powód wskazuje nieprawidłowe uwzględnienie podwyższonych zaliczek za lokale użytkowe. Sąd Okręgowy wskazał, że powód zaskarżając powyższą uchwałę tak naprawdę kwestionuje treść uchwały nr (...) o podwyższeniu zaliczki na lokale użytkowe, twierdząc przy tym dowolnie, iż wspomniane podwyższenie trwać miało jedynie przez rok. Taka interpretacja w ocenie Sądu Okręgowego jest dowolna, ponieważ analizując zarówno przedmiotową uchwałę jak i protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 9 listopada 1998 r. Sąd ten nie ma wątpliwości, że dotyczyła ona okresu przyszłego bez ograniczenia, a ponieważ powyższa uchwała nie została zaskarżona przez żadnego z właścicieli lokali w ustawowym terminie, tym samym obowiązuje do chwili obecnej.

Sąd Okręgowy wskazał też, że strona powodowa kupując lokal użytkowy zastała istniejący stan rzeczy i akceptowała go płacąc corocznie podwyższoną stawkę bez żadnych zastrzeżeń do czasu zaskarżenia przedmiotowych uchwał.

Sąd Okręgowy zwrócił też uwagę, że uchwałą nr (...) próbowano zmniejszyć zaliczkę wypłacaną przez właścicieli lokali użytkowych na poczet pokrycia kosztów zarządu związanych z nieruchomością wspólną z 150% stawki na 100% stawki, jednak proponowana uchwała nr (...) nie została podjęta, bowiem nie znalazła wystarczającego poparcia wśród członków Wspólnoty, co oznacza wolę dalszego stosowania podwyższonej zaliczki wobec właścicieli lokali użytkowych w pozwanej Wspólnocie.

Sąd Okręgowy stwierdził, że wspólnota mieszkaniowa ma ustawowo przyznaną zdolność prawną, wobec czego może posiadać własny majątek, odrębny od majątków właścicieli lokali, w skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Przepisy ustawy o własności lokali pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.1.) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej.

Wynikający z art. 13 ust. 1 omawianej ustawy obowiązek właścicieli lokali ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali, poprzez m. in. uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nie oznacza w ocenie Sądu Okręgowego konieczności określenia skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo wysokości za 1 mkw. powierzchni lokalu. Artykuł 12 ust. 2 cyt. ustawy stanowi jedynie, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Oznacza to, że przepis ten nie może być rozumiany jako będący podstawą do określenia w sposób jednakowy wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w tym znaczeniu, że zaliczki te mają być ustalone w jednakowej dla wszystkich wysokości. Równość praw i obowiązków o której mowa w art. 4 cyt. ustawy nie może bowiem być rozumiana jako tożsama z obciążeniem wszystkich zobowiązanych obowiązkiem uiszczenia zaliczek w jednakowej kwotowo wysokości, a więc w oderwaniu od faktycznych, częstokroć nader zróżnicowanych, wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych kategorii lokali.

Odnosząc się do zarzutu strony powodowej dotyczącego niepodpisania sprawozdania finansowego przez zarząd Wspólnoty, Sąd Okręgowy stwierdził, że sama ustawa o własności lokali nie określa ani formy ani obligatoryjnej treści sprawozdania.

Z art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.1. wynika tylko obowiązek zarządu składania rocznego sprawozdania ze swej działalności. Sąd Okręgowy wskazał, że nie ma wątpliwości, że sprawozdanie finansowe zarządu zostało sporządzone w formie pisemnej i stanowiło załącznik do uchwały nr (...), natomiast nie podpisał go zarząd lecz osoba, która faktycznie je sporządziła.

Zdaniem Sądu Okręgowego Wspólnoty w zakresie sprawozdawczości finansowej nie mają nałożonych takich restrykcyjnych wymogów jak spółki prawa handlowego czy inne podmioty wymienione w art. 49 ustawy o rachunkowości. Wspólnot mieszkaniowych nie dotyczą również przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek niebędących spółkami handlowymi i nieprowadzących działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 137, poz. 1539 ze zm.). Skoro wspólnoty mieszkaniowe nie mają obowiązku sporządzania sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości

to można bronić poglądu, że niedopełnienie wymogu jego podpisania przewidzianego art. 52 ust. 2 tej ustawy nie prowadzi z tej przyczyny do sprzeczności uchwały właścicieli zatwierdzającej takie niepodpisane sprawozdanie z tymże przepisem, skutkujące koniecznością jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Z uwagi na powyższe, w ocenie Sądu Okręgowego, zaskarżona uchwała nr (...) nie jest sprzeczna z prawem, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie narusza interesów powoda. Sąd Okręgowy uznał, że powódka nie wykazała, że koszty przez nią ponoszone są wygórowane w stosunku do potrzeb Wspólnoty, a koszty utrzymania nieruchomości mają być jednakowe dla wszystkich. Zdaniem Sądu Okręgowego lokale użytkowe i ich wykorzystanie zasadniczo różni się od lokali mieszkalnych, w związku z tym różnicuje się częstokroć stawki dla tych współwłaścicieli, ponadto powódka kwestionując wysokość ponoszonych przez nią opłat pomija specyfikę swojego największego lokalu użytkowego dostępnego z natury rzeczy powszechnie, w przeciwieństwie do mieszkań prywatnych.

Uchwała nr (...) w sprawie rozdysponowania wyniku zarządu nieruchomością wspólną w roku 2011 została zaskarżona w części:

- a) obejmującej postanowienie o przejściu po okresie od kwietnia 2012 r. do marca 2013r. do stawki zaliczki 4,40 zł/mkw - w brzmieniu „po tym okresie przejście do stawki 4,40 zł./mkw”
- b) obejmującej przeznaczenie kwoty 241.821,88 zł na fundusz remontowy według podziału, że 141.181. 88 zł idzie na pokrycie niedoboru funduszu z roku 2011 a 100.000 zł idzie na planowane prace remontowe oraz ustalenie, że bilans otwarcia wyniku finansowego zarządu nieruchomością wspólną roku 2012 wyniesie 12. 329, 96 zł, a bilans otwarcia wyniku finansowego funduszu remontowego roku 2012 wyniesie 100.000 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 29 ust. 1 u.w.l. zarząd jest obowiązany prowadzić określoną przez wspólnotę mieszkaniową ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek na pokrycie tych kosztów. Zaliczki na koszty zarządu podlegają rozliczeniu po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania z działalności zarządu. Jeżeli suma zaliczek przekraczała poniesione w danym roku koszty zarządu, właściciele powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 października 2008r., VCSK 133/08 przyjął, że właściciele lokali mogą podjąć uchwałę o rozliczeniu nadwyżki przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na koszty zarządu, przez zwrot właścicielom lokali lub w inny sposób.

Zdaniem Sądu Okręgowego obowiązek rozliczenia nadwyżki nie budzi wątpliwości, może ono jednak nastąpić w różny sposób, a nie tylko przez zwrot właścicielom lokali. Jednym ze sposobów rozliczenia może być przeznaczenie nadwyżki na zasilenie funduszu remontowego. Podjęcie uchwały o rozliczeniu nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu przez zaliczenie jej na poczet funduszu remontowego może w konkretnych okolicznościach pozostawać w interesie wszystkich właścicieli lokali. Zasilenie funduszu remontowego i utworzenie w ten sposób pewnej rezerwy finansowej na nieprzewidziane wydatki remontowe sprzyja zapewnieniu płynności finansowej wspólnoty. Ponadto przeznaczenie nadwyżki z tytułu uiszczonych zaliczek na koszty zarządu na zasilenie funduszu remontowego wspólnoty pozwala również uniknąć zwracania poszczególnym członkom wspólnoty niewielkich zazwyczaj kwot, które w nieodległej przyszłości mogą okazać się potrzebne na pokrycie nieprzewidzianych wydatków. Takie stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 stycznia 2011r. II CSK 358/10, Lex nr 787065.

Sąd Okręgowy wskazał, iż z zeznań Z. B. wynika, że planowany jest remont nieruchomości wspólnej. Na ten cel konieczne jest zebranie odpowiednich środków, zaś wolą właścicieli było rozdysponowanie wolnych środków właśnie na fundusz remontowy na planowane prace remontowe. Sąd Okręgowy wskazał, że potrzebny jest m. in. remont zawilgoconych ścian garażu oraz piwnic, który ma pochłoniąć duże środki finansowe, co wynika także z zeznań R. A. złożonych w charakterze strony. Remont w tym przedmiocie, stanowi również zabezpieczenie samej budowli, ponieważ zawilgocenie ścian garażu oraz piwnic z czasem wpływa na stan fundamentów. Sąd Okręgowy uznał, iż podnoszonych w zeznaniach Z. W. fakt, że nie zna ona szczegółów planowanych remontów, nie może być podstawą

do kwestionowania uchwały, gdyż powódka ma prawo zwrócić się do organów Wspólnoty i uzyskać informacje na ten temat w ramach swoich uprawnień współwłaściciela.

Odnosząc się do kwoty należnej za pokrycie kosztów zarządu garażem Sąd Okręgowy wskazał, że garaż stanowi część nieruchomości wspólnej, zaś zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel zobowiązany jest uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Fakt, że powód nie posiada miejsca garażowego nie przesądza o możliwości korzystania przez niego z powierzchni garażu, który stanowi pomieszczenie ogólnodostępne. Niezależnie od powyższego użytkownicy miejsc garażowych wpłacają dodatkowe kwoty za miejsce postojowe.

Zdaniem Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała nr (...) z pewnością nie miała na celu pokrzywdzenia któregoś z jej członków, zaś strona powodowa swoich twierdzeń w tym zakresie nie udowodniła.

Odnosząc się do uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2012 oraz ustalenia wysokości opłat w zakresie kosztów zarządu nieruchomością wspólną Sąd Okręgowy wskazał, że argumentacja strony powodowej, podobnie jak przy zaskarżeniu uchwał nr (...) i (...), opiera się na niezasadności 150% zaliczki dla właścicieli lokali użytkowych oraz na kwestionowaniu obowiązku uczestniczenia w tej części kosztów zarządu nieruchomością wspólną, która dotyczy pomieszczenia garażowego. Zarzut powódki jakoby uchwała nr (...) zobowiązywała wszystkich właścicieli lokali (nie tylko użytkowników miejsc postojowych) do uiszczania zaliczki w wysokości 110 zł na miejsce postojowe Sąd Okręgowy uznał za chybiony stwierdzając, że powód, który nie jest użytkownikiem miejsca postojowego, nie musi uiszczać zaliczki w wysokości 110 zł za miejsce postojowe.

Za bezzasadne Sąd Okręgowy uznał również zarzuty powódki dotyczące uchwały nr (...). Zdaniem Sądu Okręgowego uchwała ta odnosi się do awarii zagrażającej funkcjonowaniu budynków Wspólnoty, dotyczy czynności zachowawczych i nagłych i nie sprzeciwia się przepisom ani zasadom racjonalnego gospodarowania, zaś przyjęte rozwiązanie stanowi odpowiednie zabezpieczenie interesów członków wspólnoty, a jednocześnie nie narusza interesów samej wspólnoty mieszkaniowej.

W ocenie Sądu Okręgowego niezasadne jest także kwestionowanie przez powódkę uchwały (...), w szczególności w części dotyczącej remontu garażu, który stanowi część nieruchomości wspólnej i aktualnie wymaga remontu. Sąd Okręgowy wskazał, że powódka nie może twierdzić, że nie będzie pokrywała kosztów związanych z remontem garażu z tego tylko względu, że nie posiada miejsca postojowego, zaś zaskarżona uchwała nie godzi w interes powódki i służy interesowi wszystkich członków pozwanej Wspólnoty.

Zdaniem Sądu Okręgowego powódka nie ma interesu w kwestionowaniu uchwały nr (...) bowiem uchwała ta obciąża osoby, które używają miejsca postojowego, zaś powódka takiego miejsca nie posiada.

Z uwagi na powyższe, uznając, że zaskarżone uchwały są zgodne z prawem, nie naruszają one zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób nie naruszają interesów powoda, Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając, że został wydany z naruszeniem:

1. przepisów postępowania mającym wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dowolną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę dowodów polegające na:

- uznaniu przez Sąd na podstawie zeznań Z. B. i R. A., że kwoty z funduszu remontowego okazały się niewystarczające z uwagi na planowany remont budynku przy ul. (...), co uzasadniało wolę członków pozwanej Wspólnoty do ustanowienia wyższej aniżeli nadwyżka z ubiegłorocznego funduszu remontowego kwot, że potrzebny jest remont zawilgoconych ścian garażu oraz piwnic, który ma pochłonąć duże środki finansowe mimo że, ani Z. B. ani R. A. nie

potrafiliby wskazać jaki jest zakres planowanego remontu budynku ani koszt remontu, jak również jaka kwota ponad istniejące środki na funduszu remontowym jest potrzebna do przeprowadzenia tego remontu, a ich twierdzenia były ogólnikowe i niepoparte żadnymi innymi dowodami, zaś z zeznań Z. W. jak i protokołu zebrania właścicieli lokali z dnia 29 marca 2012 wynika, że Zarząd nie przedstawił właścicielom lokali zakresu ani oszacowania kosztu remontu,

- uznanie na podstawie protokołu z zebrania właścicieli lokali z 9.11.1998 roku, że uchwała nr (...) zawierała podwyższenie zaliczki na lokale użytkowe na czas nieokreślony, choć protokół ten nie zawiera treści uchwały (...), a jej treść sformułowana w odrębnym dokumencie wskazuje na podwyższenie wyłącznie w stosunku do zaliczki uchwalonej w dniu 9 lipca 1998 roku i wyłącznie do kwoty 5,55 zł. za 1 mkw.

2. Przepisów prawa materialnego tj.

a) art. 65 §1 i §2 k.c. w związku z treścią uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że bez wątpliwości dotyczyła ona okresu przyszłego bez ograniczenia a także braku wykładni, czy podwyższała ona stawkę zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną od właścicieli lokali użytkowych o 50% w stosunku do corocznie uchwalanej stawki zaliczki należnej od właścicieli lokali mieszkalnych, w tym zaliczki uchwalonej w 2011 i 2012 roku, czy jedynie w stosunku do stawki zaliczki uchwalonej w dniu 9 lipca 1998 roku do kwoty 5,55 zł za mkw lokalu.

b) art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 oraz 12 ust.2. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 z późn. zmianami) przez błędną ich wykładnię oraz art. 12 ust. 3 ww. ustawy w związku z art. 6 k.c. przez ich niezastosowanie, co polegało na przyjęciu, że uzasadnione jest zróżnicowanie opłat od powódki w stosunku do opłat od właścicieli lokali mieszkalnych, gdyż lokal powódki ma charakter użytkowy, jest największy i powszechnie dostępny oraz to powódka powinna udowodnić, że ponoszone dotychczas koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości a koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb Wspólnoty i koszty utrzymania mają być jednakowe dla wszystkich właścicieli lokali,

c) art. 13 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez błędną wykładnię tego przepisu polegającą na uznaniu, że można uchwałą właścicieli lokali przeznaczyć środki finansowe z nadwyżki kosztów zarządu nieruchomością wspólną na zasilenie funduszu remontowego zamiast zwracania nadwyżek właścicielom lokali w stosunku do udziałów nawet bez wykazania rzeczywistej konieczności przeznaczenia tych środków na fundusz remontowy tj. zakresu wymaganych remontów i kosztów niezbędnych w celu ich przeprowadzenia,

d) art. 13 ust 1 ww. ustawy o własności lokali przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że nawet w sytuacji, gdy powód nie korzysta z miejsca postojowego w garażu stanowiącym część nieruchomości wspólnej, gdyż jest wyłączony od takiego korzystania na mocy umowy quod usum zawartej przez współwłaścicieli nieruchomości, istnieje jego obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania tej części nieruchomości wspólnej,

e) art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że z uwagi na brak wymogu co do formy sprawozdania zarządu i brak obowiązku sporządzania przez wspólnoty mieszkaniowe sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości nie jest sprzeczne z powyższym przepisem zatwierdzenie przez właścicieli lokali niepodpisanego sprawozdania przez zarząd,

f) art. 25 ust. 1. ustawy o własności lokali w zw. z 30 ust. 2 pkt 3, art. 30 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 1 i 3, art. 13 ust. 1 i art. 12 ust. 1, 2, 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez błędną wykładnię tego przepisu polegającą na uznaniu, że zaskarżone uchwały nie naruszają przepisów prawa jak również interesu powódki ani zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, mimo że bez podstawy prawnej i faktycznej stanowią o obciążeniu powódki kosztami zarządu nieruchomości wspólnej ponad jej udział w tej nieruchomości i przewidują wpływy z tego tytułu jako przychody Wspólnoty oraz stanowią o obciążeniu powódki kosztami utrzymania garażu, mimo że powódka jest wyłączona od korzystania z tej części nieruchomości wspólnej na mocy umowy quod usum, określają koszty zarządu garażem i zaliczkę na te koszty w oderwaniu od rzeczywistych kosztów utrzymania części garażowej, jak również bez dostatecznego uzasadnienia stanowią o przeznaczeniu nadwyżki środków z zaliczek na

koszty zarządu nieruchomością wspólną na fundusz remontowy; w tym remont garażu, którego zakres ani koszty nie zostały Wspólnocie przedstawione.

Wskazując na powyższe powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez uwzględnienie powództwa i uchylenie zaskarżonych uchwał oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem I i II instancji, według norm przepisanych.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy w zakresie okoliczności, które były istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy są prawidłowe i znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy. Sąd Apelacyjny podziela i uznaje je za własne, aprobując także wyprowadzone na ich podstawie wnioski i ocenę prawną co do braku podstaw do uchylenia zaskarżonych uchwał.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c., za pomocą którego skarżąca kwestionuje uznanie przez Sąd, na podstawie zeznań Z. B. i R. A., że kwoty z funduszu remontowego okazały się niewystarczające z uwagi na planowany remont budynku przy ul. (...), że potrzebny jest remont zawilgoconych ścian garażu oraz piwnic, który ma pochłonąć duże środki finansowe mimo że ani Z. B. ani R. A. nie potrafili wskazać jaki jest zakres planowanego remontu budynku ani koszt remontu, oraz uznanie, że uchwała nr (...) zawierała podwyższenie zaliczki na lokale użytkowe na czas nieokreślony, wskazać należy, iż dla skuteczności podniesienia takiego zarzutu nie wystarcza samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, konieczne jest także wskazanie przyczyn dyskwalifikujących w tym zakresie postępowanie Sądu orzekającego.

Art. 233 k.p.c. dotyczy oceny dowodów, zaś zarzutów odnoszących się do wadliwości dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny dowodów skarżąca nie podnosi.

W istocie podniesiony zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. nie odnosi się ani do oceny dowodów, ani do wadliwości ustaleń faktycznych, ale do oceny, czy ustalenia te są wystarczające dla oceny zasadności żądań powódki.

Tym samym zarzuty naruszenia prawa procesowego są bezzasadne i nie podważają w żaden sposób podstawy faktycznej rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego.

Za bezzasadne Sąd Apelacyjny uznał także dalsze zarzuty podniesione w apelacji.

Zgodnie z treścią art. 25 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.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż zgodnie z art. 6 k.c. to na powódce spoczywał obowiązek udowodnienia, że przesłanki określone w w/w art. 25 u.w.l. zostały spełnione.

Powódka zaskarżyła sześć uchwał podjętych przez Wspólnotę.

W odniesieniu do uchwały nr (...) dotyczącej przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu Wspólnoty w 2011 r. powódka podniosła, że:

- sprawozdanie w zakresie wskazującym na „pozostałe przychody (pożytki) w wysokości 63 952,58 zł” jest niezgodne z rzeczywistością, gdyż do tych przychodów została zaliczona bezpodstawnie pobrana od właścicieli lokali użytkowych, w tym od powódki, kwota stanowiąca 50% zaliczki na koszty zarządu nieruchomością,

- sprawozdanie finansowe nie zostało podpisane przez zarząd, a jedynie przez księgową, a tym samym nie jest to sprawozdanie z działalności zarządu

- uchwała jest sprzeczna z prawem, tj. art. 30 ust. 2 pkt 2 ustawy o własności lokali.

Odnosząc się do zarzutu, iż do tych przychodów została zaliczona bezpodstawnie pobrana od właścicieli lokali użytkowych kwota powódka wskazała na treść uchwały nr (...) z 9 listopada 1998 r. o treści: „zaliczka dla właścicieli lokali użytkowych zostaje zwiększona o 50% w stosunku do uchwalonej w dniu 9.07.98 r. i wynosi 5,55 zł za 1 mkw miesięcznie”, gdyż zdaniem powódki podwyżka zaliczki dotyczyła tylko konkretnej zaliczki uchwalonej w 1998 r. i była wskazana w wysokości stałej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty powódki w tym zakresie są bezzasadne, gdyż niewątpliwie kwoty pobrane od powódki powiększyły przychody Wspólnoty, zaś kwestia, czy kwoty te zostały pobrane i wpłacone prawidłowo nie może być rozstrzygnięta w ramach niniejszego postępowania. Bezzasadnie Sąd Okręgowy dokonał wykładni uchwały nr (...), gdyż kwestia ta pozostaje bez znaczenia dla możliwości zakwestionowania podjętej w 2012 r. uchwały. O ile bowiem powódka uważa, że wpłacone przez nią kwoty stanowiły świadczenie nienależne, może swoich roszczeń wobec Wspólnoty dochodzić w odrębnym postępowaniu, nie zaś w ramach powództwa z art. 25 u.w.l.

Za bezzasadne Sąd Apelacyjny uznał też zarzuty naruszenia art. 30 ust. 2 pkt 3 u.w.l. odnoszące się do formy sprawozdania zarządu.

Przede wszystkim przepis art. 29 u.w.l. nakłada na zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, obowiązek prowadzenia dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Intencją wprowadzenia w art. 29 ust. 1 u.w.l. obowiązku prowadzenia przez zarząd pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną było nie tyle istotne uproszczenie zasad sporządzania przez wspólnoty dokumentacji księgowej, ile umożliwienie oraz ułatwienie członkom wspólnot mieszkaniowych zapoznania się z finansowymi aspektami ich funkcjonowania, które pozwala na łatwiejsze podjęcie decyzji w zakresie zatwierdzenia sprawozdania z działalności wspólnoty oraz udzielenia absolutorium jej zarządowi. Zgodnie bowiem z art. 6 u.w.l. wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Od właścicieli lokali, będących w przeważającej większości osobami fizycznymi, nie można jednak wymagać znajomości ustaw regulujących szczegółową rachunkowość oraz zasady sporządzania klasycznych sprawozdań finansowych. Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, iż wspólnota mieszkaniowa jako jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, może na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 10 u.w.l. sama ustanowić zasady i sposób prowadzenia ewidencji w drodze podjęcia uchwały w tej sprawie przez właścicieli lokali. Oznacza to, że wspólnota sama może zdecydować czy chce prowadzić ewidencję uproszczoną, czy też księgi rachunkowe na podstawie ustawy o rachunkowości (zob. interpretację podatkową Dyrektora Izby Skarbowej w P. z dnia 2 września 2009r, sygn. (...); pismo II Urzędu Skarbowego w B. z dnia 7 sierpnia 2006r sygn. (...) oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25 czerwca 2009r sygn. Akt IACa 336/09).

Mając powyższe na uwadze należy uznać, iż ocena sprawozdania z działalności Zarządu Wspólnoty powinna być dokonana przez pryzmat przepisów zawartych w ustawie o własności lokali, a nie ustawy o rachunkowości.

Z treści art. 30 u.w.l. nie wynika, w jakiej formie ma być sporządzone sprawozdanie z działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej. W orzecznictwie wskazuje się, że jego treść powinna być przejrzysta i czytelna dla właścicieli lokali i składać się co najmniej z dwóch części; pierwsza opisowa powinna zawierać opis działań podejmowanych przez zarząd, a druga finansowa, analizę wykonania planu gospodarczego. Sprawozdanie to powinno także zawierać takie dane, jakie zawiera prowadzona dla nieruchomości pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów. Ze sprawozdania powinien również wynikać stan wzajemnych zobowiązań

wspólnoty i jej członków przy uwzględnieniu zaliczek wpłaconych przez właścicieli lokali (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 3 lutego 2015 r. I ACa 700/14). Intencją wprowadzenia w art. 29 ust. 1 u.w.l. obowiązku prowadzenia przez zarząd pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną było nie tyle istotne uproszczenie zasad sporządzania przez wspólnoty dokumentacji księgowej, ile umożliwienie oraz ułatwienie członkom wspólnot mieszkaniowych zapoznania się z finansowymi aspektami ich funkcjonowania, które pozwala na łatwiejsze podjęcie decyzji w zakresie zatwierdzenia sprawozdania z działalności wspólnoty oraz udzielenia absolutorium jej zarządowi, od właścicieli lokali, będących w przeważającej większości osobami fizycznymi, nie można bowiem wymagać znajomości ustaw regulujących szczegółową rachunkowość oraz zasady sporządzania klasycznych sprawozdań finansowych. Nawet wadliwe sporządzenie takiego sprawozdania, nie musi pociągać za sobą podjęcia przez członków wspólnoty negatywnej decyzji co do sprawozdania z działalności zarządu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej za rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze, nie ma zatem przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione ustnie przez jednego z członków zarządu czy nawet osobę przez zarząd upoważnioną – istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania sporządzonego dokumentu za własny.

Tym samym w ocenie Sądu Apelacyjnego wskazane przez skarżącą zarzuty odnoszące się do uchwały nr (...) nie uzasadniają stwierdzenia, iż narusza ona art. 30 u.w.l. ani też, że narusza interes powódki.

Kolejna uchwała zaskarżona przez powódkę – uchwała nr (...) dotyczyła rozdysponowania wyniku finansowego zarządu nieruchomością wspólną roku 2011 i została zaskarżona w części:

- obejmującej postanowienie o przejściu w okresie od kwietnia 2012 r. do marca 2013 r. do stawki zaliczki 4,40 zł/mkw
- obejmującej przeznaczenie kwoty 241 821,88 zł na fundusz remontowy według podziału, że kwota 141 181,88 zł jest przeznaczana na pokrycie niedoboru funduszu z roku 2011, a kwota 100 000 zł - na planowane prace remontowe oraz ustalenie, że bilans otwarcia wynik finansowy funduszu remontowego roku 2012 wyniesie 100 000 zł.

Zdaniem powódki z art. 30 ustawy o własności lokali wynika obowiązek corocznego zebrania właścicieli lokali, którego przedmiotem jest obligatoryjnie uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością i opłat na pokrycie kosztów zarządu, zatem wysokości zaliczek powinny być uchwalane corocznie, z uwzględnieniem aktualnego stanu gospodarczego nieruchomości, nie było więc możliwe ustalenie wysokości zaliczek na rok 2013.

Ponadto nadwyżka przeznaczona na fundusz remontowy, wobec nieprawidłowości przyjętego sprawozdania finansowego i konieczności jego poprawienia, powinna być przeznaczona przede wszystkim na pokrycie niedoboru środków na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną za rok 2011 związaną z koniecznością zwrotu nadpłaconych kwot właścicielom lokali użytkowych, w dalszej kolejności na pokrycie niedoboru funduszu remontowego w 2011 r., a dopiero ewentualna nadwyżka – na planowane prace remontowe. Zdaniem powódki przeznaczenie 100 000 zł na prace remontowe, tj. w głównej mierze remont garażu narusza interes skarżącej, gdyż powódka nie korzysta z garażu – został on podzielony do korzystania przez właścicieli lokali mieszkalnych.

Odnosząc się do zarzutów powódki należy przede wszystkim wskazać, że zgodnie z art. 12 ust. 2 zd. 2 u.w.l. właściciele lokali, w stosunku do ich udziałów, ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Nadwyżka opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej nie jest przedmiotem współwłasności, stanowi własność wspólnoty mieszkaniowej, która może nią dowolnie dysponować.

Konieczność przeprowadzenia remontu części wspólnych wynika w ocenie Sądu Apelacyjnego z dowodów przeprowadzonych przez Sąd Okręgowy, których skarżąca nie kwestionuje, zaś bez znaczenia dla oceny zasadności

przeznaczenia określonych kwot na fundusz remontowy jest brak możliwości ustalenia na tym etapie przewidywanych kosztów tego remontu.

Niewątpliwie też, w ocenie Sądu Apelacyjnego, do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zalicza się, zgodnie z art. 14 u.w.l., m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację, zaś decyzji właścicieli lokali podlegają sposób ustalania i wysokość zaliczek.

Niewątpliwie podjęcie uchwały o rozliczeniu nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu przez zaliczenie jej na poczet funduszu remontowego pozostaje w interesie wszystkich właścicieli lokali.

Powódka zaskarżyła także uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia Planu gospodarczego na rok 2012 oraz ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, w § 1 – zatwierdzającym plan gospodarczy na rok 2012 i w części w § 2:

- obejmującej w punkcie 1 postanowienie o przejściu w okresie od kwietnia 2012 r. do marca 2013 r. do stawki zaliczki 4,40 zł/mkw,
- obejmującej punkt 2 o ustaleniu zaliczki na poczet kosztów utrzymania garażu w wysokości 110 zł za miejsce postojowe od dnia 1 kwietnia 2012 r.,
- obejmującej punkt 3 o ustaleniu zaliczki na poczet funduszu remontowego w wysokości 1,50 zł/mkw powierzchni użytkowej lokalu obowiązującej od 1 kwietnia 2012 r.

Zdaniem powódki uchwała w części zatwierdzającej plan gospodarczy jest wadliwa gdyż plan gospodarczy nie uwzględnia zobowiązania do zwrotu właścicielom lokali użytkowych nienależnie pobranych 50% nadwyżek nad zaliczkami, a jednocześnie przewiduje w planowanych przychodach (część A2 planu) przychody w postaci 150% zaliczki eksploatacyjnej pomniejszone o podatek; przewiduje przeznaczenie części nadwyżki eksploatacyjnej na fundusz remontowy co jest błędne wobec wadliwości uchwały nr (...); bezpodstawne jest określenie kosztów wspólnych dla garażu, który jest przedmiotem wyłącznego korzystania właścicieli lokali mieszkalnych i lokalu użytkowego nr (...) – zdaniem powódki uchwałą wspólnoty winien być określony sposób i zakres pokrywania kosztów użytkowania garażu przez tych właścicieli i dopiero w następstwie takiej uchwały może być podejmowana uchwała, która ustala wysokość tych kosztów oraz zaliczki na dany rok. W ocenie powódki niezrozumiała jest uchwała w części ustalającej należność za jedno stanowisko garażowe – nie wskazuje bowiem kogo obciąża ta należność, stanowi to dodatkowe obciążenie dla powódki, która z garażu nie korzysta.

Ustalenie zaliczki na kolejny rok, z pominięciem zebrania właścicieli lokali w tym roku jest zdaniem powódki sprzeczne z prawem i zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a ustalenie zaliczki na poczet funduszu remontowego w wysokości 1,50 zł/mkw jest nieprawidłowe wobec wadliwości przeznaczenia 100 000 zł na fundusz remontowy, wobec czego należy od nowa ustalić plan remontów i zdecydować o wysokości zaliczki, która pokryje te potrzeby.

Niewątpliwie zarzuty powódki odnoszące się do tej uchwały pokrywają się częściowo z zarzutami dotyczącymi uchwały nr (...) co czyni bezzasadnym ponowne odnoszenie się do omówionych wyżej kwestii. Nie ulega przy tym wątpliwości, że uchwała w części ustalającej należność za jedno miejsce postojowe odnosi się tylko do właścicieli, którzy z miejsc postojowych korzystają, a więc w żadnym razie nie dotyczy powódki.

W ocenie Sądu Apelacyjnego także zasilenie funduszu remontowego dodatkowymi zaliczkami i utworzenie w ten sposób pewnej rezerwy finansowej, która może być przeznaczona także na nieprzewidziane wydatki remontowe, sprzyja zapewnieniu płynności finansowej wspólnoty i leży w interesie zarówno wspólnoty, jak i wszystkich współwłaścicieli.

Kolejna zaskarżona przez powódkę uchwała nr (...), w sprawie finansowania prac w przypadku konieczności usunięcia awarii zagrażającej funkcjonowaniu budynków wspólnoty – upoważnia zarząd do podejmowania działań remontowo – naprawczych ponad zatwierdzoną kwotę 210 000 zł w przypadku usunięcia awarii zagrażającej funkcjonowaniu

budynków wspólnoty, w takim wypadku wysokość zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną z pierwszym dniem następnego miesiąca w którym nastąpi przekroczenie wynosić będzie 4,40 zł/mkw.

Zdaniem powódki uchwała ta daje nadmierną i nieuzasadnioną swobodę zarządowi w dysponowaniu środkami Wspólnoty, kwota 210000 zł jest całkowicie wystarczająca na usuwanie niespodziewanych awarii, jest uchwalona na cykl trzyletni – 2012 – 2014, a upoważnienie zarządu do zaciągania zobowiązań w imieniu Wspólnoty ponad tę kwotę bez określenia limitu narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Jest to umocowanie zarządu do zaciągania zobowiązań bez pokrycia, a w konsekwencji do zadłużenia wspólnoty.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, że uchwała ta dotyczy czynności zachowawczych i nagłych, nie sprzeciwia się przepisom ani zasadom racjonalnego gospodarowania, stanowi odpowiednie zabezpieczenie interesów członków wspólnoty a jednocześnie nie narusza interesów samej wspólnoty.

Podobnie bezzasadne są zarzuty powódki odnoszące się do uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia planu inwestycji środków pochodzących z remontu, przewidując w jego ramach remont garażu w kwocie 100 000 zł.

Zdaniem powódki uchwała jest wadliwa z uwagi na brak szczegółów tego remontu, kalkulacji kosztów, uzasadnienia dla potrzeby wykonania remontu – zarząd nawet nie wie, jaki może być zakres prac i nawet przybliżony ich koszt, zatem mając na uwadze wysokość kwoty podejmowanie decyzji o jej wydatkowaniu i upoważnienie do tego zarządu bez znajomości podstawowych aspektów planowanego remontu jest sprzeczne z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną.

Sąd Apelacyjny ponownie wskazuje, że nie budzi wątpliwości konieczność przeprowadzenia remontu garażu, także w zakresie obejmującym części wspólne budynku, takie jak ściany zewnętrzne czy stropy, zatem podjęcie tej uchwały służy interesowi wspólnoty, nie naruszając obiektywnego interesu powódki.

Zaskarżając uchwałę nr (...) w sprawie sposobu pokrycia niedoboru z tytułu kosztów zarządu garażem w 2011 r. przez uchwalenie jednorazowej wpłaty w kwocie 66,34 zł za miejsce postojowe, płatne w terminie 21 dni od dnia podjęcia uchwały przez posiadaczy miejsc postojowych powódka wskazała, że nieuprawnione jest ustalanie kwoty obciążenia z tytułu kosztów zarządu garażem bez uprzedniej uchwały Wspólnoty przesądzającej jakie koszty i w jakiej części pokrywają właściciele, którzy mają wydzielone części garażu do korzystania, uchwała narusza art. 12 ust. 2 ustawy.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, że przede wszystkim uchwała ta nie dotyczy powódki, która – co jest bezsporne – nie posiada miejsc postojowych w garażu, a zatem nie jest obowiązana do uiszczania kwoty wskazanej w uchwale, niewątpliwie zaś w interesie Wspólnoty jest określenie sposobu pokrycia niedoboru z tytułu kosztów zarządu.

Odnosząc się do zarzutów powódki, że wskazane wyżej uchwały naruszają jej interes obciążając powódkę kosztami zarządu nieruchomości wspólnej ponad jej udział w nieruchomości wskazać należy, że taki zakres obciążenia powódki z treści zaskarżonych uchwał nie wynika.

Powódka nie udowodniła również, że obciążenie jej obowiązkiem uiszczania określonych kwot z tytułu kosztów zarządu naruszało w sposób znaczny interesy jej lub wspólnoty. Jak wynika bowiem z ugruntowanego poglądu orzecznictwa naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały, nie uzasadnia jej uchylecia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Nie może być przyczyną uchylecia uchwały okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas, trzeba jeszcze wykazać, że ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty. (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w

Szczecinie z dnia 8 maja 2014r sygn. akt IACa 778/13 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 listopada 2013r sygn. akt VIACa 611/13).

Uznając iż powódka nie wykazała zasadności podnoszonych zarzutów, a tym samym nie wykazała aby zaskarżone uchwały były niezgodne z przepisami prawa lub umową właścicieli, albo naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, lub też w inny sposób naruszały interesy powódki i uznając podniesione w apelacji zarzuty za bezzasadne, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.