

Sygn. akt I ACa 1210/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wojciech Kościółek
Sędziowie:	<b><i>SSA Teresa Rak</i></b> SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	st. prot. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa K. K. (1) i K. K. (2)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Bosaków przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 3 sierpnia 2012 r. sygn. akt I C 992/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 540 zł (słownie złotych: pięćset czterdzieści) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 1210/12

## UZASADNIENIE

**Powodowie K. K. (1) i K. K. (2)** w pozwach skierowanych przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)w K. domagali się uchylenia uchwał nr (...)dotyczących rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną za lata 2010 i 2009.

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 14 marca 2012 roku obie sprawy połączył do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Na uzasadnienie swoich żądań powodowie wskazali, że uchwały są sprzeczne z obowiązującymi przepisami, a to art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali oraz umową właścicieli lokali, a także naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością i interes powodów. Uchwały podjęte zostały w drodze głosowania indywidualnego, mimo

że nie zachodziły przypadki wskazane w Statucie pozwanej Wspólnoty. Nie były one ani uchwałami pilnymi, ani takimi, przy których powołaniu przewidywany koszt zwołania Zebrania Właścicieli byłby niewspółmiernie duży w stosunku do wagi sprawy będącej przedmiotem uchwały, ani też wnioski w sprawie podjęcia uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów nie został przedłożony na Zebraniu Właścicieli (§ 31 Statutu). Pozwana Wspólnota nie dopełniła więc formalnego trybu postępowania. Uchwały w sprawie rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną za 2009 i 2010 r. dotyczyły bardzo istotnych kwestii i przekraczały zakres zwykłego zarządu, dlatego ich podjęcie winno być poprzedzone zwołaniem Zebrania Właścicieli i dopiero w sytuacji, gdyby zabrakło odpowiedniej ilości głosujących, zarząd mógłby uruchomić tryb indywidualnego dobierania głosów, czego w niniejszej sprawie nie uczynił. Uchwały zdaniem powodów naruszają też zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, bowiem członkowie wspólnoty przed podjęciem uchwały powinni być zaznajomieni z dokonanymi wydatkami pod kątem ich zasadności i celowości. Brak możliwości przedyskutowania i ustalenia zasadności dokonanych rozliczeń kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przy jednoczesnych poważnych zarzutach powodów co do prawidłowości prowadzenia tego zarządu oraz dokonywanych wydatkach, w sposób ewidentny narusza interes prawny właścicieli.

Zarzucili też powodowie, że zarząd Wspólnoty nie posiada legitymacji do jej reprezentowania w niniejszej sprawie, bowiem uchwała powołująca zarząd została podjęta wadliwie.

**Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w K.** wniosła o oddalenie powództw. Zarzuciła, iż członkowie Wspólnoty, w tym powodowie, zostali poinformowani przez Zarząd Wspólnoty o planowanym na dzień 17 marca 2011 r. Zebraniu. Powodowie nie skorzystali jednak z przysługującego im prawa i nie stawili się. Na zebraniu brak było wymaganego Statutem quorum, w związku z czym Zebranie nie mogło obradować i podejmować uchwał. Przyczyną była nieobecność powodów oraz spółki (...) Sp. z o.o. (w której współnikami są powodowie), będących właścicielami istotnej liczby lokali. Zarząd podjął wówczas decyzję o indywidualnym zbieraniu głosów i w wyniku głosowania uchwały zostały podjęte. Wskazała też pozwana Wspólnota, że powodowie notorycznie nie uiszczają zaliczek na koszty zarządu. Zdaniem pozwanej uchwały nie są sprzeczne ze Statutem z uwagi na tryb, w którym zostały podjęte. Nie są też sprzeczne z art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali. Uchwały miały być przedmiotem obrad i głosowania na Zgromadzeniu Właścicieli wyznaczonym na dzień 17 marca 2011 roku, ponadto były ważne i pilne do podjęcia, choćby z uwagi na możliwość podjęcia kroków prawnych w stosunku do dłużników Wspólnoty – tj. właścicieli, którzy nie uiszczali zaliczek na koszty bieżące zarządu częścią wspólną.

Wyrokiem z dnia 3 sierpnia 2012 roku sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwa i zasądził od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 360 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Rozstrzygnięcie wydał Sąd w oparciu o następująco ustalony stan faktyczny:

Ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaż go na rzecz małżonków S. doprowadziło do powstania wspólnoty Mieszkaniowej Mieszkańców lokali w budynku przy ul. (...). Zgodnie ze Statutem wspólnoty ustalonym w umowie zawartej w dniu 23 lutego 2009 r. przez K. K. (2) i K. K. (1) (prowadzących działalność gospodarczą w ramach spółki cywilnej (...) s.c.) z B. S. i K. S., Zebranie (...) zwoływane jest w celu podjęcia uchwał w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu oraz w celu sformułowania zaleceń dla Zarządcy (Zarządu) w sprawach bieżących (§ 16). Zgodnie ze statutem o terminie, miejscu i porządku obrad Zebrania właściciele powinni być powiadomieni wstępnie na 14 dni przed terminem Zebrania – poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w budynku przy ul. (...), lub w inny sposób wskazany pisemnie przez danego właściciela. Zebranie zwoływane jest przez pisemne zawiadomienie każdego z właścicieli zawierające datę, godzinę, miejsce, ostateczny porządek obrad oraz projekty uchwał – najpóźniej na tydzień przed ustalonym terminem Zebrania (§ 18 ust. 3, 4, 5). Zebranie właścicieli może skutecznie obradować i podejmować uchwały, jeżeli uczestniczą w nim właściciele reprezentujący co najmniej 50% udziałów w nieruchomości wspólnej (§ 27), a uchwały podejmowane są większością ponad 50% głosów wszystkich właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, chyba że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (§ 28 ust. 1). Nad uchwałami, które – poddane pod głosowanie nie zostały przyjęte wymaganą większością głosów, a liczba nieoddanych głosów z powodu nieobecności na Zebraniu Właścicieli

je reprezentujących jest taka, że gdyby oddane były „za” uchwałą, uchwała zostałaby przyjęta – Zarządca (Zarząd) przeprowadza głosowanie uzupełniające – w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Zgodnie ze statutem Wspólnoty tryb indywidualnego zbierania głosów może być zastosowany również wtedy gdy:

uchwała musi być podjęta w trybie pilnym,

przewidywany koszt zwołania Zebrania Właścicieli byłby niewspółmiernie duży w stosunku do wagi sprawy będącej przedmiotem uchwały, zostanie złożony i przegłosowany wniosek w przedmiotowej sprawie na Zebraniu Właścicieli.

Zawiadomieniem z dnia 28 lutego 2011 roku Zarząd Wspólnoty poinformował jej członków o Zebraniu zaplanowanym na dzień 17 marca 2011 roku. Podano porządek obrad, w którym między innymi przewidziano przedstawienie sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za 2009 i 2010r, dyskusje nad sprawozdaniem i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania, przyjęcia stawki na pokrycie kosztów 2009 i 2010 r. Zawiadomienie zamieszczono na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Wspólnoty. Nadto w dniu 4 marca 2011 roku powodowie osobiście zostali powiadomieni o terminie Zebrania. Przesłano im wówczas także sprawozdanie finansowe za 2010 roku, propozycję planu gospodarczego na 2011 roku i projekty uchwał.

Na zebraniu w dniu 17 marca przedstawiono zgromadzonym propozycje uchwał. Stwierdzono jednak, że na zebraniu brak jest wymaganej większości właścicieli (było 35,13%) i w takiej sytuacji podjęto decyzję o zbieraniu głosów nad uchwałami w trybie art. 23 pkt 1 ustawy o własności lokali, tj. w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W takim też trybie podjęte zostały:

- uchwała nr (...)w sprawie rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną za 2009 r. Właściciele ustalili, że koszty za 2009 r. (wskazane według faktur) wynosiły łącznie 40.150,78 zł. Zatem stawka eksploatacyjna na pokrycie powyższych kosztów winna wynosić:

-0,50 zł/m<sup>2</sup> za lokale mieszkalne i komórki lokatorskie,

-0,50 zł/m<sup>2</sup> za lokale usługowe,

-17 zł za stanowisko garażowe,

-4 zł za komórki lokatorskie w części garażowej.

Za przyjęciem uchwały oddano 52,68% głosów (w drodze indywidualnego zbierania głosów).

- uchwała nr (...)w sprawie rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną za 2010 r. Właściciele ustalili, że koszty za 2010 r. (wskazane według faktur) wynosiły łącznie 221.200,37 zł. Zatem stawka eksploatacyjna na pokrycie powyższych kosztów winna wynosić:

-2,65 zł/m<sup>2</sup> za lokale mieszkalne i komórki lokatorskie,

-2,65 zł/m<sup>2</sup> za lokale usługowe,

-62 zł za stanowisko garażowe,

-9 zł za komórki lokatorskie w części garażowej.

Za przyjęciem uchwały oddano 51,47% głosów. Przeciw uchwale zagłosowało 1,21 % (w drodze indywidualnego zbierania głosów).

Oprócz tych uchwał w takim samym trybie i w tym samym czasie podjęto także uchwały:

- uchwała nr (...)w sprawie udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty za okres listopad i grudzień 2010 r.,
- uchwała nr(...)w sprawie niedopłaty i nadpłaty powstałych na kontach indywidualnych po rozliczeniu 2009 i 2010 r.,
- uchwała nr (...)w sprawie ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości.

W budynku przy ul. (...) znajdują się 84 lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe. W dacie podejmowania uchwał udział powodów w nieruchomości wspólnej wynosił 21,7%, a powiązana z nimi spółka (...) Sp. z o.o. posiadała 10,3% udziałów w nieruchomości wspólnej. Budowlana Spółka (...), która uczestniczyła w realizacji inwestycji przy ul. (...) posiadała 7,2% udziałów.

Ustalił Sąd także, że w październiku 2010 roku z powodu zaległości wobec (...)lokale położone w budynku przy ul. (...) w K. zostały pozbawione centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Wspólnota posiadała także zobowiązania wobec innych kontrahentów. Na grudzień 2010 roku wynosiły one 189.671,68 zł.

Zebranie (...), które odbyło się w dniu 26 października 2010 roku na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęło uchwałę nr 11/2010, którą właściciele lokali postanowili odwołać zarząd powierzony ZBKar J. K. (...) (...)-(...) K., ul. (...) pok. (...) oraz postanawiają zmienić sposób zarządu, w ten sposób, że zarząd sprawowany będzie zgodnie z art. 20 ustawy o własności lokali”. Opisana uchwała została zaprotokołowana przez notariusza. Uchwałę nr (...)Zebranie powołało Zarząd Wspólnoty, w skład którego weszło 5 osób: M. S. (Prezes Zarządu) oraz A. M., M. Ł., M. P. i P. P. (Członkowie Zarządu).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy, powołując przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku, uznał że powództwo na uwzględnienie nie zasługuje.

Odnosząc się zarzucanej przez powodów nieprawidłowej reprezentacji wspólnoty stwierdził, że z urzędu Sądowi jest wiadomym, że w sprawie I C 2417/11 zapadł nieprawomocny wyrok uchylający uchwałę nr (...)z dnia 26 października 2011 r. w sprawie powierzenia Zarządowi Wspólnoty obowiązków związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną. Jednakże kwestię zmiany zarządu uregulowała wcześniej uchwała nr (...)z dnia 26 października 2010 r. Właściciele lokali postanowili odwołać zarząd powierzony ZBKar J. K. (...) oraz postanowili zmienić sposób zarządu, tak, że zarząd sprawowany będzie zgodnie z art. 20 u.w.l. Uchwałę nr (...)zebranie właścicieli powołało Zarząd Wspólnoty, w skład którego weszło 5 osób: M. S. (Prezes Zarządu) oraz A. M., M. Ł., M. P., P. P. (Członkowie Zarządu). Opisane uchwały nie zostały zaskarżone. Uchwała nr (...)zatem powieliła wcześniej dokonaną zmianę sposobu zarządu, w istocie nie wprowadzając w tym zakresie zmian. Zatem pozostawienie jej w obrocie czy też jej uchylenie nie ma znaczenia dla prawidłowości obecnej reprezentacji Wspólnoty.

Wskazał Sąd, że uchwała dochodzi do skutku, kiedy zostanie zaaprobowana przez odpowiednią większość osób i wiąże ona także te osoby, które nie brały udziału w głosowaniu albo głosowały przeciwko proponowanej uchwale. Art. 23 ustawy o własności lokali przewiduje trzy sposoby podejmowania uchwał, a to: na zebraniu właścicieli, drogą indywidualnego zbierania głosów oraz w trybie mieszanym, tj. głosy oddane częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Zasadniczym trybem podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej jest głosowanie podczas zebrania właścicieli. Zebranie może się odbyć bez względu na liczbę członków wspólnoty uczestniczących w prawidłowo zwołanym zebraniu. Przepisy ustawy nie przewidują bowiem w tym przypadku żadnego kworum. Argumentem za takim rozwiązaniem jest też wprowadzenie możliwości podejmowania uchwał albo w drodze indywidualnego zbierania głosów, albo w systemie mieszanym. Głosowanie mieszane, czyli częściowo na zebraniu właścicieli lokali, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów najczęściej ma miejsce wówczas, gdy w zebraniu uczestniczy niewystarczająca liczba członków zdolnych do podjęcia uchwały (tzn. właściciele lokali uczestniczący w zebraniu nie dysponują większością udziałów w nieruchomości wspólnej). Podejmowanie uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów pozwala z kolei zarządowi na uzyskanie zgody członków wspólnoty bez potrzeby zwoływania i organizowania zebrania właścicieli lokali.

Umową z dnia 23 lutego 2009 roku – statucie Wspólnoty Mieszkaniowej współwłaściciele w części inaczej, niż określają to przepisy ustawy, mając takie prawo, uregulowali zasady zarządu nieruchomością wspólną. Jako zasadę wprowadzono podejmowanie uchwał w drodze głosowania na Zgromadzeniu, zaś wyjątki od tej zasady zostały enumeratywnie wskazane. Ograniczono dopuszczalność podejmowania uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów (§§ 29 i 31). Ustalono również zasady zwoływania zebrań właścicieli (w szczególności § 18). Przewidziano również kworum dla skutecznego obradowania i podejmowania uchwał przez Zgromadzenie (§ 27).

Wskazał Sąd, że zaskarżone uchwały objęte były porządkiem obrad Zebrania zaplanowanego na dzień 17 marca 2011 r., o którym powodowie zostali prawidłowo – zgodnie z postanowieniami Statutu – powiadomieni. W przypadku Wspólnoty (...) Zebranie może skutecznie obradować i podejmować uchwały, jeżeli uczestniczą w nim właściciele reprezentujący co najmniej 50% udziałów w nieruchomości wspólnej (§ 27). Powodowie w Zebraniu nie wzięli udziału i nie wyznaczyli pełnomocnika, co w znacznym stopniu przyczyniło się do braku kworum na Zebraniu, które nie mogło skutecznie obradować i podejmować uchwał (obecni na zebraniu właściciele reprezentowali tylko 35,13 % udziałów). Nie było możliwości częściowego głosowania na Zebraniu i głosowania uzupełniającego w drodze indywidualnego zbierania głosów. Pozostawało zatem rozważenie dopuszczalności głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów na podstawie § 31 ust. 1 Statutu.

Sąd Okręgowy ocenił, że zachodziła potrzeba podjęcia uchwały w trybie pilnym, zwłaszcza, że z uwagi na znaczne zadłużenie Wspólnoty wobec podmiotów zewnętrznych istniała konieczność rozliczenia lat 2009 i 2010. Zwołane zebranie z przyczyn formalnych nie mogło obradować, a zwołanie kolejnego mogłoby nastąpić z podobnym skutkiem. Tymczasem brak uregulowania sytuacji finansowej mógłby prowadzić do podobnych efektów, jak w 2010 r., gdy Wspólnota została pozbawiona ciepłej wody i centralnego ogrzewania. Każdy współwłaściciel ma prawo do uczestniczenia w zebraniu właścicieli i dyskusji nad sprawozdaniami, jednakże prawa powodów do przedyskutowania na forum Zebrania zasadności, racjonalności oraz zgodności z interesem Wspólnoty podejmowanych uchwał nr (...) nie zostały naruszone, skoro to sami powodowie zdecydowali, że w Zebraniu nie wezmą udziału. Zarzuty formalne zaś mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Odnośnie kwestionowania przez powodów zasadności dokonanych rozliczeń, zawyżenia zaliczek, Sąd Okręgowy stwierdził, że podnoszone zarzuty są gołosłowne i niczym nie poparte. Same natomiast wątpliwości powodów co do rzetelności wyliczeń nie mogły stanowić podstawy uchylenia zaskarżonych uchwał. Powodowie podnosili, że w rozliczeniach nie zostały uwzględnione koszty (...), ale nie przedłożyli dokumentu, na który się powoływali, a ostatecznie cofnęli z niego dowód.

O kosztach Sąd orzekł zgodnie z art. 98 kpc.

Wyrok zaskarżyli powodowie.

Zarzucili naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 18 ust. 2a i 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przez jego niewłaściwe zastosowanie i stwierdzenie, że uchylenie nieprawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie uchwały nr (...) powierzającej Zarządowi Wspólnoty administrowanie nieruchomością wspólną nie wpływało na prawidłowość reprezentacji Wspólnoty, przez co organ umocowany był do podejmowania dalszych czynności względem nieruchomości przy ul. (...), w szczególności zwoływania zgromadzenia właścicieli lokali oraz rozliczania kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Zarzucili też obrazę przepisów prawa procesowego przez naruszenie art. 232 kpc w zw. z art. 233 kpc która miała wpływ na treść orzeczenia, tj. sprzeczność poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że procedura podjęcia zaskarżonych uchwał była prawidłowa, naruszenie art. 232 kpc w zw. z art. 233 § 1 kpc, która miała wpływ na treść orzeczenia, tj. sprzeczność poczynionych przez Sąd orzekający ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że naruszenie procedury podejmowania zaskarżonych uchwał nie miało wpływu na ich treść.

Wnieśli powodowie o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwały nr (...)z dnia 29 marca 2011 roku w sprawie rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną za 2009 i 2010 rok, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

**Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja powodów na uwzględnienie nie zasługuje.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia prawa procesowego stwierdzić należy, że są one nieuzasadnione. W szczególności zarzut, że wadliwe było ustalenie Sądu, że procedura podjęcia zaskarżonych uchwał była prawidłowa w istocie nie dotyczy ustaleń faktycznych, ale oceny faktów. Sąd bowiem ustalił, że Zebranie zwołane zostało na dzień 17 marca 2011 roku, podany został porządek obrad, w którym między innymi przewidziano przedstawienie sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za 2009 i 2010 rok, dyskusje nad sprawozdaniem i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania, przyjęcia stawki na pokrycie kosztów 2009 i 2010 r. Zawiadomienie zamieszczono na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Wspólnoty. Nadto w dniu 4 marca 2011 roku powodowie osobiście zostali powiadomieni o terminie Zebrania. Przesłano im wówczas także sprawozdanie finansowe za 2010 roku, propozycję planu gospodarczego na 2011 roku i projekty uchwał. Ustalił też, że na zebraniu brak było wymaganej większości właścicieli w takiej sytuacji podjęto decyzję o zbieraniu głosów nad uchwałami w trybie art. 23 pkt 1 ustawy o własności lokali, tj. w drodze indywidualnego zbierania głosów. Dokonał też Sąd ustaleń co do treści statutu Wspólnoty zwłaszcza w zakresie dopuszczalności głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. I na podstawie tych ustaleń Sąd dokonał oceny, że zachodziły podstawy do podjęcia uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów. W rzeczywistości więc poczynionych przez w tym zakresie przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych powodowie nie kwestionowali, ale ich ocenę prawną.

Sąd Apelacyjny powołane wyżej ustalenia faktyczne, a także wszystkie pozostałe podziela i przyjmuje za swoje. Podziela także Sąd Apelacyjny dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę prawną.

Poza sporem jest, że kwestionowane przez powodów uchwały podjęte zostały w trybie indywidualnego zbierania głosów. Główny zaś zarzut powodów podnoszony w pozwie i w toku postępowania przed Sądem Okręgowym sprowadzał się do kwestionowania dopuszczalności podjęcia uchwał w takim właśnie trybie.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Obowiązujące zaś w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej Statut do kwestii indywidualnego zbierania głosów podchodzi bardziej restrykcyjnie i możliwość taką ogranicza, stanowiąc w § 31, że uchwała może zostać podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów przez Zarządcę (Zarząd) w przypadku gdy:

- uchwała musi być podjęta w trybie pilnym,
- przewidywany koszt zwołania Zebrania Właścicieli byłby niewspółmiernie duży w stosunku do wagi sprawy będącej przedmiotem uchwały,
- zostanie złożony i przegłosowany wniosek w przedmiotowej sprawie na Zebraniu Właścicieli.

Zatem podjęcie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów jest w pozwanej Wspólnocie uzasadnione gdy zachodzi jedna z powyżej wymienionych sytuacji.

Podzielić należy stanowisko Sądu pierwszej instancji, że zachodziła przesłanka w postaci potrzeby pilnego podjęcia uchwał w sprawie rozliczenia kosztów zarządu za lata poprzednie.

Sytuacja majątkowa Wspólnoty z początkiem 2011 roku była trudna, zaległości w regulowaniu należności były znaczne, co wynikało z tego, że nie wszyscy właściciele lokali wywiązywali się ze swoich zobowiązań finansowych wobec

Wspólnoty. Finanse Wspólnoty wymagały więc wyjaśnienia i uregulowania. Rozliczenie kosztów dawało też podstawę do dochodzenia należności od dłużników strony pozwanej, co było sprawą pilną w świetle istniejącego zadłużenia, zwłaszcza wobec dostawcy ciepła i ciepłej wody. Jak słusznie zauważyła strona powodowa, występując do sądu o zapłatę obowiązana jest wykazać rzeczywiste koszty i ich relację w stosunku do kosztów naliczanych zaliczkowo. Nadto zwołanie kolejnego zebrania wcale nie dawało pewności, że będzie ono zdolne do obradowania i podejmowania uchwał, a brak uregulowania sytuacji finansowej Wspólnoty mógł się okazać dla mieszkańców bardzo niekorzystny.

Celem Zebrania zwołanego na dzień 17 marca 2011 roku było między innymi podjęcie uchwał o rozliczeniu kosztów zarządu. Właściciele, w tym powodowie zostali prawidłowo powiadomieni o terminie zebrania i jego porządku obrad. Zawarte w pozwie twierdzenie powodów, że podjęcie zaskarżonej uchwały powinno być poprzedzone zwołaniem Zebrania Właścicieli sugeruje, że zebranie zwołane nie było. Jest to oczywiście nieuprawnione twierdzenie, bowiem Zebranie było zwołane prawidłowo i wykazane zostało, że także powodowie należycie zostali zawiadomieni o zebraniu i porządku obrad. To powodowie pomimo zawiadomienia nie skorzystali z prawa udziału w Zebraniu i między innymi ich własnie nieobecność powodowała, że z powodu braku kworum Zebranie nie mogło skutecznie obradować i podejmować uchwał.

Nadto powodowie w żaden sposób nie wykazali, że przyjęty sposób zbierania głosów i podjęcia uchwał – ich zdaniem wadliwy – miał wpływ na treść podjętych uchwał, a ciężar dowodu w tym zakresie ich własnie obciążał. Podnoszony zatem w tym zakresie zarzut wadliwego przyjęcia braku procedury podejmowania uchwał na ich treść nie znajduje uzasadnienia.

Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali 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.

Powodowie nie wykazali także by uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania, a także by naruszała ich interesy. Jak wskazano wyżej powodowie byli prawidłowo zawiadomieni o terminie zebrania, podany im został porządek obrad. Tylko więc od nich zależało czy z prawa udziału w zebraniu skorzystają. Nie mogą zatem teraz podnosić argumentów, że pozbawieni zostali możliwości dyskusji nad spornymi uchwałami. Jednocześnie podnoszone twierdzenia, że zaliczki zostały zawyżone również nie zasługują na uwzględnienie. Nie wskazano bowiem nawet na czym to zawyżenie miałoby polegać. Twierdzenia w tym zakresie są więc całkowicie gołosłowne, niczym nie poparte. W istocie same wątpliwości powodów nie mogły doprowadzić do uchylecia uchwał, tym bardziej, że powodowie mieli możliwość zapoznania się z dokumentacją finansową Wspólnoty.

Brak jest więc podstaw na gruncie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali do uchylecia kwestionowanych przez powodów uchwał.

Nie znajduje także Sąd Apelacyjny podstaw do podzielenia zarzutu, że uchylecia uchwały nr (...)miało wpływ na reprezentację pozwanej Wspólnoty, czego Sąd Okręgowy nie uwzględnił. Uchwała ta bowiem podjęta została w październiku 2011 roku, a zatem później niż uchwały będące przedmiotem oceny w niniejszym postępowaniu, co oznacza, że nie mogła mieć jakiegokolwiek wpływu na ich ważność. Jeśli zaś chodzi o reprezentację Wspólnoty w procesie, to po pierwsze wspomniany wyrok jest nieprawomocny, a po drugie jak już wskazywał Sąd pierwszej instancji, któremu okoliczność uchylecia uchwały nr (...)była znana, kwestia zmiany zarządu była już wcześniej uregulowana uchwałami nr (...) zaś uchwała (...)niejako powtórzyła treść tych wcześniejszych uchwał. Dlatego też uchylecia tej ostatniej uchwały pozostaje bez wpływu na prawidłowość reprezentacji Wspólnoty w toczącym się procesie.

***Mając zatem powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. apelację pozwanego oddalił.***