

Sygn. akt I ACa 652/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący - Sędzia	SA Ewa Lauber-Drzazga
Sędzia:	SA Zbigniew Grzywaczewski
Sędzia:	SA Jolanta Terlecka (spr.)
Protokolant:	sekr. sąd. Agnieszka Pawlikowska

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2014 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa E. P., J. H. i B. H.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) - S. (...) w R.

o uchylenie uchwał, stwierdzenie nieważności uchwał lub ustalenie nieistnienia uchwał

na skutek apelacji powodów E. P. i J. H.

od wyroku Sądu Okręgowego w Radomiu

z dnia 28 listopada 2012 r., sygn. akt I C 665/12

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 652/13

UZASADNIENIE

E. P., J. H. i B. H. w pozwie z dnia 4 maja 2012r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) - S. (...) w R. wnieśli o uchylenie, stwierdzenie nieważności lub ustalenie nieistnienia uchwał o numerach (...), (...) i (...) podjętych 23 marca 2012r. przez tę Wspólnotę oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu tych żądań podnieśli, że pozwana Wspólnota nie ma prawnie wybranego zarządu, ponieważ uchwała z dnia 1 lipca 2007r. dotycząca wyboru jej zarządu została uznana prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Radomiu z 14 kwietnia 2011r. za nieistniejącą. W związku z tym nie jest ważna umowa o zarząd nieruchomością, jak również nie są legalne zebrania zwoływane przez zarządcę. Przyjęte w uchwale numer (...) z dnia 23 marca 2012 r. sprawozdanie finansowe zarządu za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011r. jest wykonane i podpisane nie przez zarząd, ale przez zarządcę. Fakt ten wyklucza również udzielenie absolutorium zarządowi pozwanej Wspólnoty. Podnosili ponadto, że wszystkie zaskarżone uchwały należą do kategorii przekraczających zakres zwykłego zarządu i jako takie wymagają wypowiedzenia się ogółu właścicieli (k-3-4).

Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) - S. (...)w R. nie uznawała powództwa i wносиła o jego oddalenie.

Sąd Okręgowy w Radomiu wyrokiem z dnia 28 listopada 2012r. oddalił to powództwo i zniósł wzajemnie koszty procesu pomiędzy stronami, opierając swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i wnioskach:

E. P., J. H. i B. H. są właścicielami lokali w budynku położonym przy ulicy (...) - S.(...) w R.. Właściciele lokali w tym budynku tworzą wspólnotę mieszkaniową.

Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w R. z 14 kwietnia 2011r., wydanym w sprawie (...), uznano za nieistniejącą uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) - S. (...)w R. nr (...) z 1 lipca 2007r. w sprawie wyboru jej zarządu. Następnie uchwałą nr (...) z dnia 17 sierpnia 2010r. powołany został Zarząd pozwanej Wspólnoty w składzie (...). Zarząd Wspólnotą powierzono na podstawie umowy zawartej w dniu 31 grudnia 2010r. E. K. (1) prowadzącej działalność pod nazwą (...) w R..

W dniu 23 marca 2012r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) - S. (...) w R.. Nie byli na nim obecni powodowie E. P., J. H. i B. H., chociaż o zebraniu byli prawidłowo powiadomieni. Na zebraniu w tym dniu podjęto uchwałę numer (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011r., uchwałę numer (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011r. oraz numer (...) w sprawie uchwalenia planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej przy ulicy (...) - S. (...) w R.. W uchwałach (...) odpowiednio przyjęto sprawozdanie finansowe Zarządu i udzielono absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za wskazany w nich okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011r., a w uchwale numer (...) uchwalono plan gospodarczy Wspólnoty na 2012 rok w zakresie ogrodzenia istniejącego terenu zielonego wewnątrz posesji oraz wykonania wymiany instalacji wodnej wewnątrz podwórka od studzienki wodociągowej znajdującej się w bramie do wszystkich obiektów budowlanych. Za każdą z tych uchwał głosowało (...) udziałów. Sprawozdanie finansowe pozwanej Wspólnoty za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011r. sporządziła i podpisała zarządca E. K. (1) i stanowi ono załącznik do uchwały numer (...) z 23 marca 2012r.

Sąd ustalił nadto, że uchwałą numer (...) podjętą na zebraniu 18 marca 2011r. uchwalono wysokość zaliczek płaconych przez właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku 2011 w wysokości 1,25 za m² miesięcznie oraz na fundusz remontowy w wysokości 0,30 zł za m² miesięcznie. Weszła ona w życie 1 kwietnia 2011r. Uchwałą numer (...) z 30 września 2011r. ustalono wysokość zaliczek płaconych przez właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2011r. w wysokości 1,10 zł za m² miesięcznie oraz na fundusz remontowy w wysokości 0,30 zł za m² miesięcznie. Uchwała ta weszła w życie 1 października 2011r. Zgodnie z tymi uchwałami zarządca dokonuje rozliczeń zaliczek. Rozliczenie to odbywa się przy uwzględnieniu metrażu lokali bez przynależności, to jest garaży i komórek. Z uwagi na zaskarżenie uchwały numer (...) z 23 marca 2012r. nie dokonano wymiany instalacji wodnej, a jedynie jej czyszczenia. Przed podjęciem tej uchwały nie wykonano ekspertyzy co do konieczności dokonania wymiany. Powodowie J. i B. H. nie mają na terenie posesji garażu, parkowali samochody na terenach zielonych, a po ich ogrodzeniu nadal parkują na terenie posesji.

Ustaień tych Sąd Okręgowy dokonał na podstawie bliżej powoływanych dowodów, w świetle których uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Przytaczając treść art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wyjaśnił, że powództwo, o którym mowa w tym przepisie może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a art. 25 u.w.l.). W ocenie Sądu pierwszej instancji, wspartej dwoma przywołanymi orzeczeniami Sądów Apelacyjnych, zaskarżenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej w sposób przewidziany w tym przepisie stanowi jedyną możliwość jej wzruszenia. Sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały wskazany w art. 25 ust. 1a u.w.l. ma charakter prekluzyjny, co oznacza, że wraz z jego bezskutecznym upływem prawo do zaskarżenia wygasa, a tym samym wyczerpuje się również interes prawny właściciela lokalu w podważaniu uchwały na drodze sądowej.

Powodowie jako właściciele lokali zaskarżyli trzy przedmiotowe uchwały z zachowaniem sześciotygodniowego terminu, zarzucając im, że skoro uchwała z 1 lipca 2007r. o wyborze zarządu Wspólnoty została uznana prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w R. za nieistniejącą to nie jest również ważna umowa o zarząd nieruchomością wspólną, jak również zebrania zwoływane przez zarządcę nie są prawidłowe. Przyjęte w uchwale numer (...) z 23 marca 2012r. sprawozdanie finansowe zarządu za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011r. jest wykonane i podpisane nie przez zarząd, ale przez zarządcę, co wyklucza też udzielenie absolutorium zarządowi pozwanej Wspólnoty. Wszystkie zaskarżone uchwały należą do kategorii przekraczających zakres zwykłego zarządu i jako takie wymagają wypowiedzenia się ogółu właścicieli. W toku postępowania, powodowie podnosili jeszcze dodatkowe zarzuty, wskazując, że sprawozdanie finansowe za rok 2011 zostało sporządzone nieprawidłowo, ponieważ zaliczki rozliczane były nie udziałami ale według metrażu lokali. W stosunku do uchwały numer (...) z 23 marca 2012r. podnosili natomiast, że została ona podjęta pomimo tego, że nie wykonano ekspertyzy, czy remont instalacji wodno-kanalizacyjnej jest konieczny.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że to na powodach spoczywał ciężar wykazania, że podjęte uchwały są sprzeczne z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają interesy właścicieli (art. 6 k.c.), czemu w jego ocenie nie sprostali. Z przeprowadzonego zaś w sprawie postępowania dowodowego nie wynika, aby podjęte uchwały dotknięte były wadami skutkującymi ich uchylenie, względnie stwierdzenie nieistnienia lub nieważności. Sąd zanegował pogląd powodów, że nieważna jest umowa o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną zarządcy E. K. (1), a co za tym idzie nieprawidłowe było zwoływanie przez nią zebrań. Argumentował, że jakkolwiek prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Radomiu uchwała z 1 lipca 2007r. o wyborze zarządu Wspólnoty została uznana za nieistniejącą, to uchwałą numer (...) z 17 sierpnia 2010r. powołany został zarząd Wspólnoty w osobach T. P. i B. P.. Uchwała ta nie została zaskarżona, jest ona obowiązująca, a zatem członkowie zarządu byli umocowani do zawarcia takiej umowy.

Według Sądu Okręgowego niezasadny jest również zarzut, iż sprawozdanie za rok 2011 zostało sporządzone przez zarządcę, podczas gdy powinno być sporządzone i podpisane przez zarząd Wspólnoty, któremu udzielono absolutorium za ten rok. Sam ten fakt nie powoduje, aby uchwały numer (...) oraz (...) z dnia 23 marca 2012r. były niezgodne z przepisami prawa. Zgodnie bowiem z treścią art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 u.w.l. zarząd lub zarządcą, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności oraz zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Przedmiotem takiego zebrania powinny być w szczególności: uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu, ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 oraz sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium (ust. 2 art. 30 u.w.l.). W myśl art. 29 ust. 2 u.w.l. właściciele podejmują uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, z prowadzonej przez niego działalności. 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 (jeśli takie są) 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 będzie również przedstawienie efektów zarządzania nieruchomością. 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. Sąd zwrócił nadto uwagę, że z cytowanych przepisów ustawy o własności lokali nie wynika obowiązek sporządzenia sprawozdania finansowego wyłącznie przez zarząd. We Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) - S.(...) w R. powołany jest zarząd jako organ,

natomiast faktyczny zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l. zarządcy E. K. (1). Sąd argumentował, że w przepisach art. 29 oraz 30 u.w.l. ustawodawca nie wprowadził alternatywy rozłącznej, ale użył spójnika „lub”, a zatem nie przesądził, czy to wyłącznie zarząd czy też zarządca składa właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności oraz, któremu z nich udzielane jest absolutorium. Żaden przepis ustawy o własności lokali nie zakazuje zarządcy sporządzania i podpisywania sprawozdania finansowego, nawet jeśli to ostatecznie zarządowi udziela się absolutorium. Powodowie nie wykazali również, aby zarządca nie miał takich uprawnień na podstawie umowy o sprawowanie zarządu.

W ocenie Sądu Okręgowego nie można również uznać, że uchwała numer (...) jest niezgodna z przepisami, ponieważ sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy uwzględnieniu zaliczek obliczanych nie udziałami, ale od metrażu lokali. Przytaczając treść art. 12 ust. 2 u.w.l. Sąd argumentował, że sprawozdanie finansowe powinno odpowiadać wymogom określonym w uchwałach właścicieli lokali. Sprawozdanie finansowe Wspólnoty za rok 2011 uwzględniało uchwały podjęte przez właścicieli a ustalające wysokość zaliczek. Uchwały te nie zostały zaskarżone, a zatem były one obowiązujące i wiążące dla zarządcy sporządzającego sprawozdanie. Nie można więc uznać, aby z tych przyczyn uchwała numer (...) w sprawie przyjęcia tego sprawozdania była niezgodna z przepisami prawa lub umową właścicieli, naruszała zasady zarządu nieruchomością wspólną czy też godziła w interes właścicieli. W konsekwencji Sąd nie zgodził się też z powodami, że zaistniały uzasadnione przesłanki do uchylenia uchwały numer (...) o udzielania zarządowi absolutorium.

W odniesieniu zaś do uchwały numer (...) w sprawie uchwalenia planu gospodarczego pozwanej Wspólnoty Sąd Okręgowy stwierdził, że powodowie nie wskazywali na żadne uchybienia formalne związane z jej podjęciem ani nie wykazali aby naruszała ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała ich interesy. Powodowie przyznali, że nie zgadzają się z uchwałą w tym zakresie, w jakim właściciele ustalili wymianę instalacji wodno - kanalizacyjnej, ponieważ nie wykonano stosownej ekspertyzy o potrzebie jej wymiany. Jednocześnie, nie wykazali, aby taki remont nie był niezbędny i nie kwestionowali co do zasady potrzeby jego wykonania. Sąd uznał więc, że sam brak wykonania ekspertyzy nie powodował niezgodności uchwały z przepisami ustawy ani też nie godził w interesy właścicieli.

Natomiast co do ogrodzenia terenu zielonego wewnątrz posesji Sąd uznał, że powodowie w żaden sposób nie wykazali, aby naruszało to ich interesy lub też zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. J. H. i B. H. wskazywali, że dotychczas na terenach zielonych parkowali samochody, jednakże ich ogrodzenie nie spowodowało, że nie mają oni już możliwości zostawiania pojazdów na terenie posesji.

Za całkowicie chybiony Sąd pierwszej instancji uznał zarzut powodów, że wszystkie te uchwały podjęte zostały z naruszeniem art. 22 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Ustęp 3 tegoż artykułu wymienia przykładowe czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Jednak uchwały te zapadły na zebraniu właścicieli, prawidłowo zwołanym, o którym również powodowie byli zawiadomieni, czego zresztą nie kwestionowali. Powodowie nie dowiedli więc, by istniały jakiegokolwiek uzasadnione przyczyny do uchylenia względnie stwierdzenia nieistnienia bądź nieważności zaskarżonych uchwał, co skutkowało oddaleniem powództwa w całości.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Okręgowy art. 98 k.p.c. (k-115).

Powodowie J. H. i E. P. w apelacji od tego wyroku, zaskarżając go w całości, zarzucili:

1) naruszenie prawa materialnego przez:

a) błędne przyjęcie, że E. K. (1) jest zarządcą powierzonym w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali,

b) dopuszczenie możliwości składania i podpisywania przez nią sprawozdań, co jest rażącym naruszeniem art. 18 ust. 1 i art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali,

2) naruszenie prawa procesowego:

a) wynikającą z powyższego sprzeczność ustaleń Sądu ze stanem faktycznym sprawy,

b) rażące naruszenie art. 233 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przez obdarzenie wiarą pozwanych i ich świadka E. K. (1), podczas gdy zeznania E. K. (1) zawierają szereg nieprawdziwych stwierdzeń oraz nieprawdziwe jest oświadczenie T. P., iż na remont sieci wodociągowo-kanalizacyjnych nie jest potrzebna zgoda Wydziału Architektury Urzędu Miejskiego,

c) oparcie się przez Sąd na tym oświadczeniu i w konsekwencji oddalenie stosownych wniosków dowodowych E. P., a tym samym niewyjaśnienie istotnych okoliczności sprawy;

3) naruszenie art. 233 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. i art. 25 u.w.l. przez błędne rozłożenie ciężaru dowodów, gdyż to strona pozwana ma wykazać, że istnieje konieczność wymiany sieci wodno-kanalizacyjnej, gdyż wiąże się to z ponoszeniem wydatków na ten cel przez wszystkich właścicieli;

4) naruszenie prawa materialnego przez uznanie za prawidłowe rozliczeń finansowych dotyczących lokali - bez części przynależnych, co nie jest zgodne z art. 12 ust. 2 u.w.l.

Wskazując na powyższe wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie ich powództwa oraz zasądzenie od strony pozwanej na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie tego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji (k-134-136,163).

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja podlega oddaleniu, ponieważ zaskarżony wyrok pomimo częściowo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu.

Zasadniczo podzielić należy ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji za wyjątkiem jednej kwestii. Mianowicie Sąd ten jako podstawę swojego ustalenia iż: „Zarząd Wspólnotą powierzono na podstawie umowy zawartej w dniu 31 grudnia 2010r. E. K. (1) (...)” powołał zeznania wymienionej jako świadka (k-120v). Wprawdzie skarżący powodowie powyższą umowę dołączyli dopiero do swojej apelacji (k-150-154) ale dokument ten znajdował się w dołączonych aktach sprawy (...)Sądu Okręgowego w R. (por. k-56-60 cyt.akt) i należy przyjąć, iż stanowił on już na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego materiał dowodowy w sprawie niniejszej, skoro w uwzględnieniu wniosku E. P. (k-32v), do którego strona pozwana się przyłączyła (k-33), dopuszczony został dowód z akt sprawy(...) Sądu Okręgowego w (...) (k-33). Zważywszy zaś, że formalnie procedura cywilna nie zna takiego dowodu, decyzję Sądu w tym zakresie można zinterpretować jako dopuszczenie dowodu ze wszystkich dokumentów zawartych w aktach wymienionych spraw, a w tym wspomnianej umowy z 31 grudnia 2010r. Sąd Okręgowy nie analizował więc w ogóle ani tekstu tej umowy ani kwestii zachowania formy wymaganej dla powierzenia zarządu. Natomiast dokonał wadliwej prawnej kwalifikacji statusu E. K. (1) jako ważnie powołanego na podstawie tejże umowy zarządcy w rozumieniu art. 18 ust 1 ustawy o własności lokali (dalej u.w.l.) posługując się w istocie tylko argumentem, że wobec powołania prawnie obowiązującą uchwałą nr (...) z 17 sierpnia 2010r. zarządu pozwanej Wspólnoty w osobach T. P. i B. P., zarząd ten był umocowany do zawarcia umowy z E. K. (1). W konsekwencji interpretując przepisy art. 29 i 30 u.w.l. uznał, że ustawodawca używając w nich spójnika „lub” a nie alternatywy rozłącznej, nie przesądził czy to wyłącznie zarząd czy zarządca składa właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swej działalności oraz, któremu z nich udzielane jest absolutorium. Ponadto, Sąd Okręgowy sam nie analizując umowy z E. K. (1) podniósł, że powodowie nie wykazali aby jako zarządca nie miała ona takich uprawnień na podstawie umowy o sprawowanie zarządu.

Dodatkowo odnotowania wymaga, że Sąd Apelacyjny rozpoznaje już trzecią z kolei sprawę na tle uchwał pozwanej Wspólnoty, poczynając od zaskarżenia uchwały nr (...)właścicieli z 1 lipca 2007r. o powołaniu po raz pierwszy jej zarządu i praktyka ich rozpoznawania pokazuje, że trudności w prawidłowym stosowaniu przepisów ustawy o własności lokali mają nie tylko strony ale i Sądy te spory badające. Pomimo wyjaśnienia już szeregu zagadnień w prawomocnie zakończonych sprawach(...)Sądu Okręgowego w R. przeważająca część uzasadnienia apelacji powodów poświęcona jest argumentacji o nieskuteczności powołania zarządu pozwanej Wspólnoty uchwałą nr (...) z dnia 17 sierpnia 2010r. Wobec tego, że powyższe poglądy prawne, tak Sądu pierwszej instancji (chodzi o status E. K. (1) jako zarządcy w rozumieniu art. 18 ust 1 u.w.l.), jak i skarżących (o braku zarządu w ogóle) są wadliwe, należy skrótowo wskazać jakie są niesporne fakty wynikające z materiału zgromadzonego w tych trzech sprawach i jak należy je prawnie zinterpretować na potrzeby rozstrzygnięcia obecnie rozpoznawanej sprawy. Bez potrzeby jednak omawiania wyłaniających się spornych w judykaturze i doktrynie kwestii, których nie wymaga stan faktyczny niniejszej sprawy. I tak Sąd Apelacyjny pomija wątpliwość czy w orzeczeniu znoszącym współwłasność sąd może określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, ponieważ jest bezsporne, że postanowienie Sądu Rejonowego w R.z 31 maja 2007r. wydane w sprawie (...) o zniesieniu współwłasności nieruchomości przy ul. (...) - S. (...) jest prawomocne i nie zawiera żadnego rozstrzygnięcia w przedmiocie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną. W prawomocnie zakończonej sprawie (...)Sąd Apelacyjny w Lublinie w motywach swojego wyroku z dnia 8 grudnia 2010r. wydanego w sprawie(...)wyjaśnił dlaczego uchwałę z 1 lipca 2007r. o powołaniu zarządu wspólnoty uważa za prawnie nieistniejącą. Ponieważ nie można domagać się uchylecia uchwały, która prawnie nie istnieje, a tylko takie było żądanie pozwu w sprawie (...), jedynym rozstrzygnięciem jakie mogło w nim zapaść był wyrok oddalający powództwo. Sąd Apelacyjny nie mógł jednak sam wydać orzeczenia oddalającego apelację E. P. w tej sprawie, gdyż postępowanie przed Sądem pierwszej instancji toczyło się w warunkach nieważności, co skutkowało koniecznością wydania orzeczenia kasatoryjnego znoszącego jednocześnie to postępowanie. Powołanie zarazem na etapie postępowania odwoławczego zarządu pozwanej Wspólnoty uchwałą nr (...) z dnia 17 sierpnia 2010r. spowodowało ustanie przeszkody w postaci braku organu powołanego do jej reprezentowania. Powodowie w obecnie wniesionej apelacji nadal jednak podtrzymują tezę, że wybrany w ten sposób zarząd w osobach B. P. i T. P. może być traktowany wyłącznie jako „organ przejściowy” (k-135). Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu swojego wyroku w kolejnej sprawie (...) wyjaśnił powodom, że wybrany wówczas zarząd pozwanej Wspólnoty nie jest żadnym „organem przejściowym” lecz ma wszystkie kompetencje zarządu pozwanej Wspólnoty. Powodowie jednak nadal uważają, że Sąd odwoławczy nie odniósł się do ich zarzutu błędu petitio principii, a działania członków wybranego zarządu były taktyką obliczoną na uzyskanie jak najkorzystniejszej procesowo pozycji. Wynika to zaś z przekonania E. P., że w razie oddalenia powództwa w sprawie (...)B. i T. P. pozostaliby „wybrany” przez siebie uchwałą z 1 lipca 2007r. zarządem, a w przypadku uznania tej uchwały za nieistniejącą - mieli na tę okoliczność „nowy stary zarząd” (k-138). Dlatego raz jeszcze podkreślić należy, że Sąd Okręgowy, któremu sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania był związany dokonaną przez Sąd odwoławczy oceną prawną co do nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 1 lipca 2007r. (art. 386 § 6 k.p.c.), co zważywszy na treść żądania pozwu sprowadzało się do konieczności oddalenia powództwa. Z przyczyn niewyjaśnionych w motywach wyroku z 14 kwietnia 2011r. w sprawie o uchylenie uchwały nr (...) Sąd Okręgowy nie wydał jednak takiego rozstrzygnięcia lecz w sprawie zawierającej wyłącznie żądanie ukształtowania stosunku prawnego (uchylecia uchwały) wydał wyrok deklaratoryjny ustalający nieistnienie uchwały. Wyrok jednak tej treści ma wszystkie skutki wynikające z art. 365 k.p.c. ale mylą się skarżący jakoby fakt jego wydania miał już wpływ na skuteczność powołania uchwałą z 17 sierpnia 2010r. zarządu pozwanej Wspólnoty.

Podsumowując, skoro w orzeczeniu znoszącym współwłasność nie określono sposobu zarządu pozwanej Wspólnoty, a jest to tzw. duża wspólnota mieszkaniowa, właściciele lokali - wobec nieskorzystania z trybu umownego - mieli ustawowy obowiązek wynikający z art. 20 u.w.l. podjęcia uchwały o wyborze zarządu, co ostatecznie skutecznie uczynili uchwałą nr (...) z dnia 17 sierpnia 2010r. Dodać należy, że akt takiego wyboru nie wymagał protokołowania przez notariusza (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2004r., I CK 108/03, LEX nr 508810).

Ustawowe określenie sposobu zarządu ma walor co najmniej taki sam, jak określenie go w umowie zawartej w formie aktu notarialnego, a więc jego zmiana musiałaby nastąpić w takiej samej formie. Zatem tylko w umowie właścicieli zawartej w formie aktu notarialnego (art. 18 ust 1 u.w.l.) albo w uchwale wspólnoty zaprotokołowanej

przez notariusza (art. 18 ust 2a u.w.l.) właściciele lokali w pozwanej Wspólnocie mogliby unormować sposób zarządu odmienny od reżimu ustawowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2009r., II CZ 4/09, LEX nr 494006). Nie ma potrzeby odnoszenia się do kontrowersji jakie wywołuje zagadnienie dopuszczalności funkcjonowania jednocześnie w tej samej wspólnocie zarządu jako organu (art. 20 u.w.l. – zarząd w znaczeniu podmiotowym) oraz zarządcy, o którym mowa w art. 18 ust 1 u.w.l. (zarząd w znaczeniu funkcjonalnym - zarząd powierzony2), ponieważ jest również bezsporne, że przy umownym powierzeniu czynności zarządzania E. K. (2) zastosowano zwykłą formę pisemną i jest to umowa zawarta przez zarząd a nie przez właścicieli lokali. Rację mają zatem skarżący, że na podstawie umowy z 31 grudnia 2010r. E. K. (1) zlecono administrowanie przedmiotową nieruchomością, natomiast nie ma ona - jak to przyjął Sąd Okręgowy - statusu zarządcy, któremu właściciele powierzyli zarząd nieruchomością wspólną, o jakim mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. Jak wskazuje komentator - praktyka zawierania umów o zarządzanie nieruchomością wspólną (administrowanie wspólnotą mieszkaniową) z licencjonowanymi zarządcami już się wykształciła od dłuższego czasu. Jest to sytuacja kiedy organ wspólnoty, jakim jest jej zarząd, nie przestaje wówczas sprawować swoich funkcji, a jedynie zleca wykonanie poszczególnych czynności w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Licencjonowany zarządca zapewnia fachową obsługę wspólnoty mieszkaniowej, współdziałając w tym zakresie z zarządem. Taka pomoc świadczona przez profesjonalnych zarządców wspólnotom mieszkaniowym nie zmienia ustawowego sposobu sprawowania zarządu, czego skutkiem jest brak obowiązku zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. Umowa zlecenia administrowania wspólnotą mieszkaniową ma charakter mieszany, do której - w zakresie nieuregulowanym - powinno się stosować przepisy o umowie zlecenia (art. 734 k.c.)3.

Zawarcie umowy z E. K. (1) nie oznaczało tym samym modyfikacji w zasadach zarządu nieruchomością wspólną, za który jest nadal odpowiedzialny zarząd pozwanej Wspólnoty. W konsekwencji należało poczynić odmienne od Sądu Okręgowego ustalenie, że E. K. nie będąc zarządcą o jakim mowa w art. 18 ust 1 u.w.l. nie mogła w tej roli podpisać sprawozdania finansowego, natomiast powinni to uczynić członkowie zarządu pozwanej Wspólnoty, skoro przedmiotem głosowania jak wskazuje(...) uchwały nr (...) było właśnie sprawozdanie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (k-5). Kwestią odrębną jest natomiast, czy brak podpisów członków zarządu ma skutkować koniecznością uchylenia uchwały zatwierdzającej dotknięte takim brakiem sprawozdanie, a w konsekwencji i uchwały o udzieleniu zarządowi absolutorium jak oczekują tego skarżący, którzy swoje stanowisko w tym względzie wspierali wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 czerwca 1999r., I ACa 282/99 (OSA 2001/1/7) oraz niepublikowanym wyrokiem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 7 sierpnia 2008r., I ACa 601/08 - por. wyjaśnienia informacyjne E. P. k-30v i złożony przez niego 27 listopada 2012r. załącznik do protokołu rozprawy k-110).

Sądowi odwoławczemu w składzie rozpoznającym niniejszy spór bliższa jest jednak mniej formalistyczna linia orzecznicza, gdzie decydujące znaczenie przypisuje się treści oświadczeń woli członków wspólnoty wyrażonej w głosowaniu, jaką przykładowo prezentowały ostatnio: Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 30 stycznia 2013r., I ACa 1171/12, (LEX nr 1271923) czy Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 16 czerwca 2011r., VI Ca 170/11 (opubl. w Legalis). W uzasadnieniu pierwszego z tych orzeczeń Sąd wyraził zapatrywanie, że sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej, o jakim mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. „nie podlega, jeżeli chodzi o jego część finansową, rygorom przewidzianym w przepisach o rachunkowości”. Argumentował, iż „przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej za rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze. Nie ma w związku z tym przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione np. tylko ustnie przez jednego z członków zarządu czy nawet osobę przez zarząd do tego upoważnioną. Istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania tego dokumentu za własny”. W świetle zaś wyjaśnień i zeznań T. P. oraz B. P., którzy pełnią funkcję członków zarządu pozwanej Wspólnoty a zarazem są właścicielami dysponującymi większością udziałów w nieruchomości wspólnej, nie można mieć wątpliwości, że z treścią sprawozdania sporządzonego przez E. K. (1) się w pełni identyfikują, o czym zresztą świadczy wynik głosowania. Nie podpisali go natomiast pozostając w błędnym przeświadczeniu, że ta powinność wyłącznie na niej spoczywa. Formalnie w umowie z E. K. (2) z 31 grudnia 2010r. jest tylko zapis o powierzeniu jej prowadzenia księgowości i ewidencji finansowej oraz obowiązku przechowywania przez nią „niezbędnego minimum dokumentacji dla celów skarbowych” (por. § 3 pkt 13 umowy k-57).

Brak części opisowej działań zarządu, a przez to skąpość przedmiotowego sprawozdania wynika zapewne z tego, że wspólnotę tworzy tylko pięciu właścicieli lokali (w istocie trzy rodziny) położonych na niewielkiej posesji. Wspólnota ta nie ma żadnych dochodów. Prowadzona jest przez E. K. (1) ewidencja pozaksięgowa kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów. Sprowadza się to więc do przyjmowania zaliczkowych wpłat na pokrycie kosztów: zarządzania i eksploatacji, świadczeń (media) oraz funduszu remontowego. Jak podawali członkowie zarządu w toku sporu, mogliby te czynności wykonywać osobiście, co nie generowałoby dodatkowych kosztów, gdyby nie postawa powodów.

W tym miejscu należy przypomnieć, że w pozwanej wspólnocie zgodnie z art. 27 zd.1 u.w.l. każdy właściciel ma zarówno prawo, jak i obowiązek współdziałać w zarządzaniu nieruchomością wspólną. Przejawem tego jest między innymi uczestnictwo w zebraniach właścicieli i podejmowanie uchwał (art. 22 ust 2 i art. 23 u.w.l.). Tymczasem powodowie nie uczestniczą w zebraniach właścicieli przenosząc wszelką merytoryczną dyskusję dotyczącą różnych sfer działalności pozwanej Wspólnoty dopiero na etap kolejnych sporów sądowych. Stawiając przy tym zarzuty, które bez ich odpowiedniego współdziałania stają się tylko zbędną polemiką. Przykładem tego jest zarzucanie podjęcia uchwały nr (...) bez uprzedniego zlecenia przez zarząd wspólnoty ekspertyzy mającej uzasadnić potrzebę remontu kanalizacji, w sytuacji gdy bezsporne jest, że zarazem nie chcą oni partycypować w jej kosztach.

Nie negując zatem doniosłego znaczenia sprawozdania finansowego dla funkcjonowania każdej wspólnoty mieszkaniowej podkreślić należy, że sama ustawa o własności lokali nie określa ani formy ani obligatoryjnej treści sprawozdania (ustawodawca zresztą nie zamieścił w niej również żadnego uregulowania dotyczącego obligatoryjnej formy pisemnej uchwał podejmowanych przez właścicieli, nakazując tylko w art. 23 ust 3 u.w.l. powiadomienie na piśmie każdego właściciela o treści uchwały podjętej z udziałem głosów zebranych indywidualnie). Z art 30 ust 1 pkt 2 u.w.l. wynika tylko obowiązek zarządu składania rocznego sprawozdania ze swej działalności. Nie ma wątpliwości, że sprawozdanie finansowe zarządu zostało sporządzone w formie pisemnej i stanowiło załącznik do uchwały nr (...) (k-5,87-88), natomiast nie podpisał go zarząd lecz osoba, która faktycznie je sporządziła. T. i P. i B. P. jako właściciele przegłosowali przyjęcie sprawozdania zarządu i udzielenie mu - a więc sobie samym -absolutorium, gdyż pełnią oni funkcję członków zarządu pozwanej Wspólnoty.

Przyjmuje się, że uchwała zatwierdzająca sprawozdanie finansowe nie wywołuje skutków cywilnoprawnych, skoro nie prowadzi do powstania zmiany lub ustania stosunku cywilnoprawnego tak jak to ma miejsce przy klasycznych czynnościach prawnych. Stąd uchwały nr (...), ani tym bardziej dokumentu jaki został nią zatwierdzony tj. samego sprawozdania finansowego, nie można oceniać według kryteriów ważności czynności prawnej określonych w art. 58 k.c. Sami powodowie nie powoływali się na inne przepisy rangi ustawowej, niż wskazane w apelacji uregulowania ustawy o własności lokali, których naruszenie musiałoby skutkować koniecznością uchylecia uchwały nr (...) jako dotkniętej brakiem wymaganych podpisów członków zarządu.

Wchodzącym w grę przepisem mógłby być art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity; Dz. U. z 2009r., Nr 152, poz. 1223 ze zm.). Stanowi on, iż sprawozdanie finansowe podpisuje - podając zarazem datę podpisu - osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych i kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy - wszyscy członkowie tego organu. Odmowa podpisu wymaga pisemnego uzasadnienia dołączonego do sprawozdania finansowego.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 lutego 2012 r., II CSK 350/11, (OSNC-ZD 2013/2/40) jaki zapadł w sporze na tle zaskarżenia uchwały w trybie art. 252 k.s.h wyraził pogląd, że w sytuacji kiedy zgromadzenie wspólników podejmuje uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego podpisanego niezgodnie z wymogami ustanowionymi przez art. 52 ustawy o rachunkowości, to jest to uchwała sprzeczna z ustawą, gdyż ten wymóg formalny ustanowiony dla sprawozdania finansowego w ustawie o rachunkowości pełni dla niego podobną rolę jak wymóg formy szczególnej przewidzianej dla czynności prawnych. Jeżeli sprawozdanie finansowe nie zostało podpisane zgodnie z art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zgromadzenie wspólników podjęło uchwałę o jego zatwierdzeniu niewątpliwie uchwała

taka jest sprzeczna z tym przepisem rangi ustawowej, który ustanawia bezwzględnie wiążącą normę określającą wymogi formalne sprawozdania finansowego.

Natomiast zarząd wspólnoty mieszkaniowej ma obowiązek prowadzić tylko uproszczoną dokumentację finansową. Jak stanowi art. 29 ust 1 u.w.l. dla nieruchomości wspólnej prowadzi ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na ich pokrycie, a także rozliczeń z innych tytułów. 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 2001r. 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.

Nie wykazane zostały też skutecznie żadne inne przyczyny mogące skutkować wzruszeniem uchwały nr (...) zatwierdzającej sprawozdanie finansowe za 2011r. Należy przypomnieć, że sprawozdanie takie służy przede wszystkim ustaleniu rzeczywistych kosztów zarządu nieruchomością wspólną za dany rok i ustaleniu kwoty faktycznie uiszczonych 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. Koszty rzeczywiście poniesione w 2011r. powinny być co do zasady pokryte przez poszczególnych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej stosownie do ich udziałów w tejże nieruchomości (art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 i art. 15 ust. 1 u.w.l.). Powodowie nie twierdzili nawet by sprawozdanie nie uwzględniało jakichś należności, które opłacili, czy też zawierało koszty, które faktycznie nie zostały poniesione. Nie podważają też ustalenia Sądu, że naliczenia ujęte w przedmiotowym sprawozdaniu dokonywane były w oparciu o treść uprzednio podjętych i prawomocnych uchwał wymienionych w motywach zaskarżonego wyroku. Natomiast w rozpoznawanym sporze Sąd nie dokonywał oceny poprawności samych rozliczeń z punktu widzenia istnienia lub nie wierzytelności pozwanej wobec poszczególnych właścicieli z tytułu ich partycypacji w obciążeniach związanych z nieruchomością wspólną. Ani też sama treść sprawozdania zatwierdzonego zwalczaną uchwałą nr (...) nie uniemożliwia dokonanie właściwych indywidualnych rozliczeń na tym tle z poszczególnymi członkami pozwanej wspólnoty. W tych warunkach nie można też mówić o skutecznym wykazaniu naruszenia jej treścią art. 12 ust 2 u.w.l.

Wziąwszy zaś pod uwagę, że uchwała nr(...)została zaskarżona wyłącznie w konsekwencji negowania poprzedzającej ją uchwały nr (...), prawidłowe jest orzeczenie oddalające powództwo zmierzające do wzruszenia obu tych uchwał.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w sposób ujęty w apelacji nie mógł odnieść skutku, ponieważ niewystarczające jest samo tylko postawienie ogólnej tezy, że zeznania członków zarządu czy też świadka E. K. (1) „zawierają szereg nieprawdziwych stwierdzeń” bez jednoczesnego wykazania, co konkretnie skarżący mają na myśli oraz jakim kryteriom przewidzianym tym przepisem uchybił Sąd Okręgowy dokonując oceny zeznań tych osób.

Natomiast kwestia jakie wymogi formalno-prawne muszą być spełnione by rozpocząć wymianę starej instalacji wodno-kanalizacyjnej przebiegającej przez nieruchomość wspólną wynika z odpowiednich regulacji w prawie budowlanym i wydanych na jego podstawie przepisach wykonawczych, a nie z tego czy T. P. złożył prawdziwe oświadczenie w przedmiocie zbędności zgody Wydziału Architektury Urzędu Miejskiego na remont sieci wodociągowo-kanalizacyjnej.

Dlatego niezależnie nawet od braku zastrzeżenia powodów w trybie art. 162 k.p.c. co do zarzucanego Sądowi Okręgowemu uchybienia polegającego na oddaleniu wniosków dowodowych zawartych w piśmie E. P. z 6 listopada 2012r., co jest wystarczającą przyczyną bezskuteczności oparcia apelacji na tego rodzaju zarzucie – bezprzedmiotowe było domaganie się od strony pozwanej przedstawienia dokumentów o jakich mowa w tym piśmie (por. k-99,105v).

Na temat formy i zakresu rocznego planu zarządu nieruchomością wspólną ustawa o własności lokali nie zawiera żadnych regulacji poza ogólnym obowiązkiem jego uchwalenia wynikającym z art. 30 ust 1 pkt 1 u.w.l. W jego wykonaniu w pozwanej Wspólnocie podjęto uchwałę nr (...).

Przyjmuje się, że skoro roczny plan zarządzania nieruchomością wspólną stanowi podstawę określenia opłat na pokrycie kosztów zarządu to powinien zawierać wykaz ważnych czynności, których wykonanie przewiduje się w najbliższym roku oraz ocenę (kalkulację) przewidywanych kosztów ich wykonania, której kwestionowana uchwała rzeczywiście nie zawiera.

Sąd Okręgowy ma rację, że sam brak ekspertyzy nie jest wystarczającą przyczyną do wzruszenia tej uchwały. Tym bardziej kiedy przeszkodą w jego sporządzeniu jest przede wszystkim brak woli partycypowania w kosztach takiej ekspertyzy przez powodów. Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego budynki na przedmiotowej nieruchomości są to stare zasoby jeszcze z początków ubiegłego wieku. E. P., który ukończył 71 lat (k-105v) jest najstarszym i zarazem najdłużej tam zamieszkującym członkiem pozwanej Wspólnoty. Z jego zeznań wynika, że wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej w nieruchomości wspólnej miała miejsce w czasach kiedy był on na studiach (k-106). Nie ma żadnych podstaw do kwestionowania w związku z tym twierdzeń małżonków P., jak i świadka E. K. (1), że miały miejsce awarie tej starej instalacji, które były doraźnie usuwane. Z pewnością generuje to dodatkowe koszty i nie rozwiązuje definitywnie problemu.

W okolicznościach tego sporu już w świetle zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania nie można więc zasadnie twierdzić, że sama potrzeba remontu tej instalacji nie została wykazana, a tym samym, że zamieszczenie takiego przedsięwzięcia w planie na 2012r. było nieuzasadnione. Rację mają skarżący o tyle, że wykazanie potrzeby takiej inwestycji obciążało pozwaną Wspólnotę, co skutecznie uczyniła. Powodowie z kolei mieli wykazać przesłanki do wzruszenia takiej uchwały (art. 6 k.c. w związku z art. 25 ust 1 u.w.l.), co im się nie powiodło. Jest zarazem poza sporem, że do chwili obecnej nie podjęto dalszych czynności związanych z realizacją tak uchwalonego planu, z uwagi na wytoczenie powództwa i wyraźny konflikt pomiędzy dysponującymi większością udziałów w nieruchomości wspólnej małżonkami P. a pozostałymi członkami przedmiotowej Wspólnoty. Należy zauważyć, że uchwała w tym kształcie nie określa szacunkowych kosztów pokrycia planowanego remontu, a zważywszy na bardzo niewielką stawkę jaka pobierana jest na fundusz remontowy już prima facie można stwierdzić, że zgromadzone tam środki mogą okazać się niewystarczające. Niewątpliwie natomiast wobec lakoniczności uchwały nr (...) dla jej wykonania niezbędna jest dalsza merytoryczna dyskusja na forum pozwanej Wspólnoty, w toku której winny być podjęte decyzje kto i za jaką kwotę wykona prace opisane w (...) omawianej uchwały oraz w związku z tym w jaki sposób należy je sfinansować. Podjęta zaś w tym zakresie uchwała będzie podlegała ewentualnemu zaskarżeniu na ogólnych zasadach. Wszyscy członkowie pozwanej Wspólnoty winni wykazać w tym zakresie konieczne współdziałanie, bo przecież chodzi tu o nieruchomość wspólną, za stan której odpowiadają.

Reasumując, ostatecznie wnioski apelacji nie mogły być uwzględnione, ponieważ trafnie w efekcie Sąd Okręgowy przyjął, że nie zachodzą podstawy do uchylenia przedmiotowych uchwał czy też stwierdzenia ich nieważności bądź ustalenia ich nieistnienia.

Z tych względów, mając na uwadze treść powoływanych wyżej przepisów oraz na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku.

1 por. k-5-8 dołączonych akt (...)Sądu Okręgowego w R.

2 pogląd, że ustanowienie zarządcy w znaczeniu funkcjonalnym na podstawie art. 18 u.w.l. wyłącza możliwość utworzenia zarządu w znaczeniu podmiotowym na podstawie art. 20 u.w.l. wyraził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 96/11, (OSNC 2012/7-8/88) i postanowieniu z dnia 14 września 2005r., III CZP 62/05 (LEX nr 171751); przeciwne zaś stanowisko o możliwości współwystępowania obu rodzajów zarządu wynika z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2004r., I CK 108/03, (LEX nr 508810),

3 tak A.Turlej, w: R. Strzelczyk, A .Turlej Własność lokali Komentarz, Wydawnictwo C,H. Beck, Warszawa 2007, s. 511-512

4 o treści, których Urząd Miejski w R. poinformował E. P. w piśmie z dnia 10 grudnia 2012r. (k-155)