

**Sygn. akt IA Ca 1732/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Robert Obrębski

Sędzia SA Dorota Markiewicz

**Sędzia SA Bogdan Świerczakowski (spr.)**

Protokolant st. sekr. sąd. Ewelina Borowska

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. S.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 18 marca 2013 r., sygn. akt II C 409/11

**1. zmienia zaskarżony wyrok:**

a) **w punkcie I w części w ten sposób, że oddala powództwo o uchylenie uchwały nr(...)- w przedmiocie uchwalenia regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.,**

b) **w punkcie III w ten sposób, że tytułem zwrotu kosztów procesu zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. na rzecz M. S. kwotę 600 (sześćset) złotych;**

**2. oddala apelację w pozostałej części;**

**3. zasądza od M. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 maja 2011 r. M. S. wniósł o uchylenie następujących uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.:

- nr (...) w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2010;

- nr (...) w przedmiocie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2010;
- nr (...) w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2011;
- nr (...) w przedmiocie uchwalenia Regulaminu Porządku Domowego;
- nr (...) w przedmiocie uchwalenia Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej (...);
- nr (...) w przedmiocie udzielenia zgody na poniesienie kosztów obsługi prawnej dotyczącej lokalu (...).

Odnosząc się do pierwszej z nich stwierdził, iż wskazana w sprawozdaniu finansowym za rok 2010 kwota 255.992,83 zł, która dotyczy głównie remontu elewacji, z uwagi na zakres i jakość wykonanych prac, została znacznie zawyżona. Zarząd wspólnoty nie dokonał jakiegokolwiek rzetelnego zebrania ofert, które mogłyby stanowić podstawę do wyłonienia wykonawcy robót i nie został sporządzony rzetelny kosztorys robót. Przeznaczenie tak dużej kwoty na remont stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie takiej czynności, czego w tym wypadku zabrakło. Uchwała dotycząca remontu zezwalała wyłącznie na remont w zakresie oczyszczenia i lepszego zamocowania istniejących elementów elewacji w postaci płyt piaskowca, natomiast zarząd zmienił zakres i charakter remontu z przekroczeniem upoważnienia wyrażonego w uchwale określającej ten zakres. Zdaniem powoda wątpliwość budzą również niejasne pozycje ujęte w sprawozdaniu finansowym w postaci przekroczenia o 280 zł planu wydatków w zakresie kosztów zarządu, bez podania, z czego wynika wyższy niż założony planem wydatek, ujęcia w kategorii pozostałych kosztów kwoty 2.994,13 zł bez wskazania, na co powyższa kwota została wydatkowana, oraz pozycja pn. „koszt wynajmu piwnicy” która nie została przewidziana w planie wydatków na rok 2010 i nie została w jakikolwiek sposób wyjaśniona tym bardziej, że piwnice stanowią część nieruchomości wspólnej. W ocenie powoda sprawozdanie finansowe zawiera również niezrozumiałą i w żaden sposób nieuzasadnioną pozycję pn. „rozliczenie wyniku i jego korekty”, umieszczoną w pkt III rubryki 2, a wskazującą na kwotę minus 39.767,47 zł.

Zdaniem powoda dokument stanowiący sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nie może być w ogóle uznany za sprawozdanie zarządu z jego działalności, gdyż nie zawiera niezbędnych elementów takich jak: opis działań zarządu, przedstawienia ich skutków finansowych oraz finansowej analizy wykonania planu gospodarczego wspólnoty z roku ubiegłego.

Z tych samych względów powód wniósł również o uchylenie uchwały nr (...), w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty mieszkaniowej za rok 2010.

W zakresie żądania uchylenia uchwały nr (...) powód wskazał, iż przedmiotowa uchwała narusza jego interes oraz zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Odnosząc się do uchwały nr (...) w przedmiocie uchwalenia Regulaminu Porządku Domowego powód wyjaśnił, że wspólnota mieszkaniowa ma prawo decydować wyłącznie o sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej, natomiast nie ma prawa ingerować w sprawy dotyczące lokali stanowiących własność poszczególnych właścicieli lokali. W związku z tym regulamin porządku domowego, przyjęty uchwałą właścicieli lokali nie ma prawa wkraczać w to, co dzieje się w obrębie tych lokali. Zaakceptowanie unormowań przyjętych w zaskarżonej uchwale, a zwłaszcza w pkt 2, 3, 4 i 17 mogłoby prowadzić do sytuacji, w której właściciel lokalu musiałby ubiegać się o uzyskanie od wspólnoty zgody między innymi na podjęcie w swoim lokalu jednoosobowej działalności gospodarczej. Powołując się na orzecznictwo Sądu Apelacyjnego i Najwyższego stwierdził, iż brak jest podstaw do przyjmowania przez wspólnotę mieszkaniową regulacji, które z intencją „prewencyjnego” zapobiegania możliwym w tym zakresie zagrożeniom, ograniczałyby prawo własności.

W zakresie zaskarżenia uchwały nr (...) powód wskazał, iż zapis pkt 9 oraz 10 Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) stanowi zbyt szeroką ingerencję w uprawnienia właścicielskie, co pozostaje w sprzeczności z treścią art. 13 ustawy o własności lokali.

Powód podniósł również zarzuty formalne, związane z procedurą podejmowania uchwał – odnoszące się także do uchwały nr (...).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 18 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwały nr: (...) (...),(...) a w pozostałej części oddalił powództwo.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych.

M. S. i A. I. są współwłaścicielami wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W.. Budynek liczy 5 kondygnacji nadziemnych, tj. parter w części frontowej, zajmowany przez lokale użytkowe branży handlowej i usługowej oraz 4 piętra lokali mieszkalnych i biurowych, a w częściach oficynowych, wyłącznie lokale mieszkalne i biurowe (poziom IV oficyny jest poddaszem, częściowo zaadaptowanym na mieszkanie) i jest całkowicie podpiwniczony. Kondygnacja piwniczna wykonana jest także pod wewnętrznym dziedzińcem - pierwotnie stanowiła ona garaż podziemny dla samochodów pogotowia ratunkowego, a obecnie zajmuje ją klub nocny (...) (kontrola okresowa wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. (...) w W., k. 218-345).

Na mocy uchwały nr(...) z dnia 24 marca 2003 r. funkcję Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. pełni E. K. (uchwała nr (...), k. 55).

W dniu 18 maja 2010 r. właściciele lokali w nieruchomości wspólnej przy ul. (...) podjęli uchwałę nr (...) w sprawie udzielenia zgody na mocowanie płyt z piaskowca na elewacji frontowej budynku. Zgodnie z § 2 powyższej uchwały koszt wykonania powyższych prac miał wynieść 79 000 zł i miał zostać pokryty ze środków funduszu remontowego. W przypadku przekroczenia wskazanej kwoty o ponad 10% Zarząd został zobowiązany do uzyskania zgody wspólnoty. Jednocześnie zarząd wspólnoty został upoważniony do wybrania Wykonawcy oraz do zawarcia stosownych umów. Za podjęciem uchwały głosowało 0,8553 udziałów, nikt nie głosował przeciw. W głosowaniu nie brało udziału 0,1447 udziałów. Wspólnota nie zgodziła się wówczas na wydatkowanie wyższej kwoty (na co wskazuje treść uchwały (...), k. 112, która nie została podjęta). W dniu 30 maja 2010 r. właściciele lokali w nieruchomości wspólnej przy ul. (...) podjęli kolejną uchwałę - nr (...), w sprawie udzielenia zgody na wykonanie robót remontowych elewacji frontowej budynku przy ul. (...). Na mocy tej uchwały postanowiono, że zakres robót remontowych obejmie: mocowanie (kołkami) wszystkich płyt i czyszczenie z uzupełnieniem ubytków płyt kamiennej okładziny (z piaskowca), wymianę parapetów podokiennych zewnętrznych, malowanie balkonów od strony zewnętrznej, powiększenie odpływów z balkonów oraz malowanie parteru elewacji. Szacunkowy koszt wykonania wyżej wskazanych prac oraz związanego z tym wynagrodzenia inspektora nadzoru został określony na kwotę 120 000 zł plus podatek VAT i miał zostać pokryty ze środków funduszu remontowego. Wskazano także, że przekroczenie wskazanej wyżej kwoty o ponad 10% wymagać będzie zgody Wspólnoty. Jednocześnie zarząd wspólnoty został upoważniony do wybrania Wykonawcy robót oraz zawarcia stosownych umów z tym wykonawcą na wykonanie prac związanych elewacją frontową budynku przy ul. (...) oraz umowy o nadzór inwestorski z osobą posiadającą wymagane uprawnienia zawodowe. Za przyjęciem uchwały głosowało 0,8912 udziałów, nikt nie głosował przeciw, jak również nikt nie wstrzymał się od głosu. W głosowaniu nie brało udziału 0,1088 udziałów (uchwała nr (...) k. 115, k. 171, uchwała nr (...) k. 116, k. 134).

W związku z zaplanowanymi wcześniej pracami remontowymi Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. zebrała oferty w celu dokonania wyboru wykonawcy robót polegających na wykonaniu mocowania kotwami stalowymi i czyszczeniu płyt z piaskowca elewacji frontowej, wymianie parapetów podokiennych, malowaniu parteru oraz balkonów w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W.. Zawiadomienie o konkursie otrzymało 9 firm. Oferty złożyło pięciu potencjalnych wykonawców: (...) z siedzibą w W., A. z siedzibą w S., (...) M. z siedzibą w W., M. z siedzibą w W. oraz G. R. Z. L. z siedzibą w N.. Oferta (...) opiewała na kwotę 137 173,50 zł, oferta A. z siedzibą w S. na kwotę 118 000 zł + VAT, oferta (...) M. z siedzibą w W. na kwotę 252 000 zł netto, a oferta M. na kwotę 136.889 zł. W wyniku rozstrzygnięcia powyższego konkursu, w dniu 2 lipca 2010 r., jako najkorzystniejsza została wybrana

oferta złożona przez firmę (...), zajmująca się specjalistycznym sprzątniem budynków i obiektów przemysłowych oraz odśnieżaniem.

W dniu 8 lipca 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. zawarła z J. P., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w S., umowę, na mocy której wykonawca przyjął do wykonania prace remontowe, zgodnie ze złożoną ofertą. W pkt 3.1. umowy ustalono, że za wykonane roboty wykonawca otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 118.000 zł + 7% VAT, płatne w dwóch ratach: 50 000 zł + 7% VAT po wykonaniu 42% robót oraz 68 000 zł + 7% VAT po wykonaniu 100% robót. W dniu 26 lipca 2010 r. prace remontowe zostały zakończone. Wykonawca udzielił wspólnocie (...)-letniej gwarancji na kotwienie kamienia oraz piaskowanie, tj. do dnia 23 sierpnia 2020 r. (protokół z dnia 2 lipca 2010 r. k. 135, umowa k. 136, protokół odbioru prac z dnia 26 lipca 2010 r. k. 137, protokół odbioru z dnia 24 sierpnia 2010 r. k. 138, oferty k. 428-435).

Pismem z dnia 14 marca 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w W. powiadomiła właścicieli lokali o terminie zebrania zaplanowanego na 6 kwietnia 2011 r. o godz. 17:30. Avizo zawierające zawiadomienie z dniem 18 marca 2011 r. zostało złożone w skrzynce pocztowej M. S., powtórnego awizowania dokonano w dniu 27 marca 2011 r., zaś zwrot przesyłki nastąpił w dniu 4 kwietnia 2011 r. (zawiadomienie k. 58, k. 215, koperta k. 57, k. 216-217).

W dniu 6 kwietnia 2011 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.. W trakcie zebrania podjęto następujące uchwały:

- nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2010 (za którą głosowało 0,8483 udziałów), w której przyjęto rozliczenie finansowe oraz informację o stanie funduszu remontowego. Integralną część uchwały stanowił załącznik określający kwotowo koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, tj. rozliczenie zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, gospodarkę funduszem remontowym, rozliczenie zaliczki na pokrycie kosztów powstałych w lokalach, wyniki finansowe wspólnoty oraz gospodarkę środkami pieniężnymi (k. 26-27);
- nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi (za którą głosowało 0,8483 udziałów);
- nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2011 (za którą głosowało 0,9423 udziałów);
- nr (...) w sprawie wysokości stawki zaliczki eksploatacyjnej na rok 2011 (za którą głosowało 0,8483 udziałów);
- nr (...) w sprawie wysokości planowanych zaliczek na pokrycie kosztów świadczeń w roku 2011 (za którą głosowało 0,9070 udziałów);
- nr (...) w sprawie wysokości wpłat na przyszłe remonty na rok 2011 (za którą głosowało 0,9423 udziałów),
- nr (...) w sprawie uchwalenia Regulaminu Porządku Domowego (za którą głosowało 0,8133 udziałów). Integralną część uchwały stanowił załącznik nr(...) w postaci Regulaminu Porządku Domowego(...). Na mocy powyższego regulaminu postanowiono m.in., że właściciel lokalu odpowiada za zachowania osób, którym oddał swój lokal do użytkowania, zarówno domowników jak i innych osób korzystających z lokalu za jego wiedzą, że właściciel odpowiada za przestrzeganie przez te osoby regulaminu i zobowiązany jest do zapoznania tych osób z regulaminem. Na mocy § 3 właściciel został zobowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni powiadomić zarząd wspólnoty lub administratora o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianie osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu, rozpoczęciu prowadzenia w lokalu działalności gospodarczej lub wynajęciu czy użyczeniu lokalu innemu podmiotowi do prowadzenia działalności gospodarczej. Zgodnie z § 4 właściciele, najemcy i użytkownicy lokali zostali zobowiązani do utrzymywania użytkowanego lokalu mieszkalnego oraz wszystkich innych użytkowanych pomieszczeń w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
- nr (...) w sprawie uchwalenia Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (za którą głosowało 0,8133 udziałów). Integralną część uchwały stanowił załącznik nr(...), na mocy którego postanowiono między innymi, że właściciele są zobowiązani do utrzymywania lokali w należytym stanie i korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nie

utrudniający korzystania z niej przez innych właścicieli oraz do współdziałania na rzecz ochrony wspólnego dobra. Jednocześnie na żądanie zarządu lub administratora właściciel lokalu został zobowiązany udostępnić stanowiący jego własność lokal oraz pomieszczenia przynależne, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, kontroli urządzeń wspólnych, remontu lub usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. Zgodnie z pkt 9 Regulaminu postanowiono, że do nieruchomości wspólnej zalicza się: instalację ciepłej i zimnej wody – do zaworów w lokalu, kanalizację – piony zbiorcze, instalację gazową – do zaworu przed urządzeniem odbiorczym, instalację elektryczną – do licznika, instalację centralnego ogrzewania – łącznie z grzejnikami, domofon z wyłączeniem aparatu w lokalu, klatki schodowe, dach, strychy i piwnice oraz elewację z gzymsami i balkonami. W pkt 28 wskazano, iż do czynności zwykłego zarządu należą wszelkie sprawy z zakresu zarządzania nieruchomością wspólną niezastrzeżone do kompetencji zebrania wspólnoty, a w szczególności zawieranie umów na wykonywanie na terenie nieruchomości wspólnej robót konserwatorskich i remontowych, usuwanie awarii i skutków awarii oraz sprzątanía nieruchomości (uchwały nr (...) k. 28-30, załącznik nr (...) do uchwały nr (...) k. 34-35, załącznik nr(...) do uchwały nr(...) k. 36-37, uchwały nr (...)

W dniu 14 kwietnia 2011 r. właściciele lokali przy ul. (...) w W. w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęli uchwałę w sprawie udzielenia zgody na poniesienie kosztów obsługi prawnej dotyczącej lokalu (...) w kwocie 10 000 zł netto (uchwała nr (...) k. 54, zawiadomienie k. 33).

Sąd Okręgowy ocenił, że powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Zarzut niepowiadomienia o terminie zebrania się nie potwierdził. W aktach sprawy znajduje się dowód zawiadomienia (koperta k. 57, k. 216-217). Poza tym powód nie wykazał, że wadliwe - jego zdaniem powiadomienie, miało wpływ na treść uchwały (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2010 roku, sygn. IV CKN 1351/2000, OSNC 2004/3 poz. 40).

Ustawa o własności lokali nie reguluje trybu procedowania podczas zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej, nie nakłada też co do zasady obowiązku sporządzania protokołu z zebrania ani nie określa trybu ani formy jego spisywania. Dokument w postaci protokołu z zebrania wspólnoty mieszkaniowej jest wymagany tylko w sytuacjach opisanych w art. 18 i 29 u.w.l., co oznacza, że brak odpowiedniej regulacji dotyczącej zebrania jest celowym powstrzymaniem się prawodawcy z ingerencją w zagadnienia szczegółowe mniejszej wagi. Zatem i zarzut wskazujący na brak protokołu nie mógł być skuteczny.

Sąd zaznaczył, odnosi się merytorycznie tylko do tych zarzutów, które zostały zgłoszone w terminie sześciotygodniowym, wynikającym z art. 25 ust. 1a u.w.l. i pomija te, które wynikały dopiero z pism procesowych składanych w toku sprawy.

Zarzuty powoda pod adresem uchwały nr (...) w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2010 są uzasadnione. Przede wszystkim rację należy przyznać powodowi, że dokument, który ma stanowić sprawozdanie finansowe nie spełnia wymagań przewidzianych dla takiego sprawozdania. Sprawozdanie finansowe powinno zawierać bowiem część księgową, zawierającą rozliczenie wpływów i wydatków oraz część opisową, wyjaśniającą działania zarządu oraz uzasadniającą poszczególne wydatki i omawiającą skutki ich poniesienia. Przedstawienia uzasadnienia sprawozdanie jedynie ustnie na zebraniu (jeżeli nawet miało miejsce, na co nie ma dowodów) zdecydowanie nie można uznać za wystarczające. Członkowie wspólnoty nie mają obowiązku uczestniczenia we wszystkich zebraniach, mają natomiast zawsze prawo zapoznania się z działaniami zarządu w taki sposób, który umożliwi ocenę prawidłowości tych działań. Z tego względu argumentacja, że powód mógł wziąć udział w zebraniu wspólnoty i wówczas znałby uzasadnienie sprawozdania finansowego, nie jest słuszna. Dołączone do uchwały nr (...) sprawozdanie finansowe jest na tyle ogólne, że jego lektura nie pozwala na weryfikację skutków finansowych działań podjętych przez zarząd w 2010 roku. Nie zawiera opisu działań zarządu ani wyjaśnień do poszczególnych pozycji ujętych w tabelach, co de facto uniemożliwia jego przeanalizowanie i zrozumienie jego znaczenia. Za nieuzasadnioną należy uznać również argumentację, że wszyscy – z wyjątkiem powoda – zrozumieli złożone sprawozdanie. Bez znaczenia jest czy pozostali członkowie wspólnoty kwestionowali złożone sprawozdanie, czy nie, a

także czy nie kwestionowali go dlatego, że go rozumieli, czy dlatego, że nie interesowali się, z tych czy innych względów, jego treścią. Wszystko to nie pozbawia powoda prawa do uzyskania rzetelnej i pełnej informacji o działaniach zarządu. Podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 7 sierpnia 2008 r. (I ACa 601/08), który w sprawie o podobnym stanie faktycznym stwierdził, iż „sprawozdanie zarządu nie może ograniczać się wyłącznie do kwestii finansowych, ale winno być odbiciem działalności zarządu we wszystkich sprawowanych przezeń dziedzinach zarządu”.

W przedmiotowym sprawozdaniu nie zostało wskazane z czego wynikają poszczególne kwoty, co się na nie składa oraz w jaki sposób zostały one wyliczone. Nadto na rozprawie w dniu 7 marca 2013 r. E. K. zeznała, iż przy sporządzaniu sprawozdania finansowego księgowa popełniła błąd rachunkowy, jednak nie wyjaśniła dlaczego nie został on skorygowany i dlaczego nie została dostarczona prawidłowa wersja sprawozdania finansowego.

W toku postępowania pełnomocnik powoda wykazał, że wielokrotnie żądał od pozwanej przedstawienia dokumentów, w oparciu o które sprawozdanie zostało sporządzone, żeby sformułować szczegółowe zarzuty. Mimo tych żądań dokumenty te nie zostały udostępnione. Nie jest w tym zakresie uzasadnione tłumaczenie wspólnoty, że powód nie wskazał konkretnych dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Powód ma prawo w każdym czasie zapoznać się ze wszystkimi dokumentami wspólnoty, a ta nie ma prawa odmówić mu dostępu do dokumentów. W konsekwencji spotkanie powinno się odbyć w miejscu gdzie te dokumenty się znajdują. Żądanie wskazania konkretnych dokumentów jest tym bardziej nieuzasadnione, że powód nie ma wiedzy jakie dokumenty posiada wspólnota.

Ponadto - jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie - istnieją poważne wątpliwości co do prawidłowości prowadzenia gospodarki finansowej pozwanej. Zastrzeżenia budzi przede wszystkim sposób przeprowadzenia remontu elewacji frontowej, a w szczególności sposób wyboru firmy, która została zatrudniona do jego wykonania. Koszt tego remontu dla wspólnoty był ogromny, a do wykonania newralgicznych prac (polegających m.in. na kotwieniu płyt), które mogą zagrażać bezpieczeństwu przechodniów i narażać wspólnotę na odpowiedzialność odszkodowawczą, została wybrana firma, która – jak wynika z informacji zawartych w publicznie dostępnej Centralnej Ewidencji i Informacji o działalności gospodarczej – w ogóle nie zajmuje się tego rodzaju pracami. Wybrana firma zajmuje się jedynie specjalistycznym sprzątnięciem budynków i obiektów przemysłowych oraz odśnieżaniem. Jest to zupełnie odmienny zakres prac niż czyszczenie zewnętrznych ścian budynków za pomocą pary wodnej lub piaskowania oraz kotwienie płyt. Twierdzenia E. K., że widziała wynik takich prac, wykonanych przez wybraną firmę na innych budynkach i rozmawiała z innymi wspólnotami mieszkaniowymi nie są ani wiarygodne, ani przekonujące. Strona pozwana nie przedstawiła na potwierdzenie tych okoliczności żadnych dowodów. E. K. nie potrafiła nawet wskazać adresów wspólnot mieszkaniowych, z których przedstawicielami miała przeprowadzić takie rozmowy. Nie wydaje się również żeby była w stanie ocenić prawidłowość wykonania tego typu robót, a biorąc pod uwagę ogromne koszty należałoby oczekiwać, że zarząd wspólnoty wybierze do ich wykonania profesjonalistę, tak aby mieć gwarancje prawidłowego wykonania prac. Doświadczenie życiowe wskazuje, że nie najdłuższy okres gwarancji i najniższy koszt tylko profesjonalizm, gwarantujący prawidłowe wykonanie prac powinien być głównym kryterium wyboru wykonawcy. Stwierdzić także należy, że skoro prawdą jest, że – jak twierdzi pozwana – wskazana firma wykonuje w istocie takie prace, to zupełnie niezrozumiale jest dlaczego nie zamieszcza takiej informacji w rejestrze. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że wskazane zastrzeżenia nie dawały powodu do zaskarżenia uchwały o remoncie (jak próbuje twierdzić pozwana) – powód bowiem nie kwestionuje konieczności przeprowadzenia remontu, a tylko prawidłowość wykonania uchwały wspólnoty w sprawie jego przeprowadzenia.

W związku z powyższym, z uwagi na zbyt ogólnikowy charakter złożonego sprawozdania, brak szczegółowego omówienia podejmowanych przez wspólnotę działań finansowych oraz brak wyjaśnienia sposobu oraz podstaw wyliczenia poszczególnych pozycji, wątpliwości dotyczące prawidłowości wyboru wykonawcy kosztownego remontu oraz nieudostępnienie powodowi dokumentów umożliwiających szczegółowe skontrolowanie sprawozdania, Sąd Okręgowy uznał, iż uchwała nr (...) narusza interes powoda oraz pozostałych członków wspólnoty, a nadto może naruszać zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. W związku z tym stosownie do treści art. 25 § 1 u.w.l. orzekł o jej uchyleniu.

W wyroku z dnia 22 marca 1996 r. w sprawie o sygn. S.A./Gd 3695/95, Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, iż nieudzielenie absolutorium zarządowi gminy może być wyłącznie następstwem negatywnej oceny działalności finansowej (budżetowej) i poprzedzać je musi uchwała o nieprzyjęciu w całości lub w znacznej części sprawozdania finansowego za dany rok. Przyjęcie sprawozdania z wykonania budżetu pociąga za sobą - bez względu na zastrzeżenia do pracy zarządu - udzielenie absolutorium, zaś odmowa udzielenia absolutorium powinna wynikać z faktu. W związku z powyższym, Sąd uznał, że konsekwencją uchylenia uchwały w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2010 rok, musi być uchylenie również uchwały nr(...) w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi pozwanej wspólnoty. Udzielenie absolutorium jest bowiem możliwe dopiero po prawidłowym rozliczeniu się przez zarząd z podejmowanych działań i przedstawieniu członkom wspólnoty szczegółowych informacji odnośnie gospodarki finansowej umożliwiających ich ocenę.

Odnosząc się z kolei do zaskarżonej przez powoda uchwały nr(...) w sprawie uchwalenia Regulaminu Porządku Domowego, Sąd I instancji wskazał na stanowisko Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, wyrażone w wyroku z dnia 20 maja 2008 r., I ACa 367/08, w którym Sąd ten stwierdził, że wspólnota mieszkaniowa nie ma uprawnień do ingerowania w formie uchwał, w tym również w postaci uchwalania tzw. regulaminów porządku domowego, w sferę wykonywania przez właściciela jego praw do wyodrębnionego lokalu, np. poprzez uzależnienie możliwości użytkowania lokalu w określony sposób od uzyskania uprzedniej zgody pozostałych członków wspólnoty. Niedopuszczalne jest umieszczenie w regulaminie porządku domowego postanowienia wprowadzającego zasadę nieograniczonej odpowiedzialności właściciela lokalu za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania - zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z jego lokalu za jego wiedzą.

Z tych samych przyczyn niedopuszczalne było umieszczenie przez pozwaną w Regulaminie Porządku Domowego postanowień na mocy których na właściciela lokalu został nałożony obowiązek powiadomienia zarządu wspólnoty o wszystkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o ilości osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu oraz postanowień, wprowadzających obowiązek informowania wspólnoty o prowadzeniu działalności gospodarczej w lokalu. Niedopuszczalny jest również zdaniem Sądu zapis, iż właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania - zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z lokalu za jego wiedzą oraz zastrzeżenie, że właściciel ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie osoby, którym oddał swój lokal do używania i zobowiązany jest do zapoznania tych osób z regulaminem oraz powiadomienia zarządu wspólnoty o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu.

Odnosnie pkt 17 Regulaminu należy stwierdzić, że rację ma powód, który wskazał, że punkt ten jest sformułowany zbyt ogólnikowo i może powodować nieuprawnione wkraczanie w prawo własności poszczególnych członków. Stwierdzenie, że wszelkie instalacje mogą być zakładane wyłącznie za zgodą zarządcy i pod nadzorem konserwatora wspólnoty, a w przeciwnym wypadku będą demontowane, może sugerować, że dotyczy również instalacji w lokalach.

W cytowanym wyżej orzeczeniu Sąd Apelacyjny podkreślił, że z przepisów art. 13 ust. 1 u.w.l. oraz art. 140 k.c. i art. 144 k.c. wynika prawo i obowiązek korzystania przez właściciela lokalu zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz z zachowaniem porządku domowego i praw właścicieli lokali sąsiedzkich. Naruszenie obowiązków stąd wynikających może skutkować powstaniem po stronie pozostałych właścicieli lokali określonych roszczeń opartych na ww. przepisach oraz art. 16 u.w.l. i art. 222 § 2 k.c. Nie ma natomiast podstaw do przyjmowania przez wspólnotę mieszkaniową regulacji, które, z intencją „prewencyjnego” zapobiegania możliwym w tym zakresie zagrożeniom, ograniczałyby prawo własności.

Mając na uwadze powyższe rozważania oraz z uwagi na fakt, iż Sąd uznał wskazane przez powoda postanowienia pkt 2, 3, 4, 14 i 17 Regulaminu Porządku Domowego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za ingerujące w prawo własności poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych, orzeczono o uchyleniu uchwały nr(...)

Odnosnie uchwały nr(...) w przedmiocie uchwalenia Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. wątpliwości budzą zapisy pkt 10, 26 i 28. W punkcie 10 na właścicieli lokali zostały nałożone szczególne obowiązki w zakresie utrzymania i zachowania estetyki wewnątrz lokali niestanowiących części nieruchomości wspólnej. Powyższy

zapis stanowi nadmierną ingerencję w uprawnienia właścicielskie i pozostaje w sprzeczności z treścią art. 13 u.w.l. Na mocy powyższego przepisu właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem swojego lokalu, a także jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Jednakże utrzymywania lokalu w należytym stanie nie można interpretować zbyt dosłownie. Na pewno nie obejmuje ono „działań mających na celu poprawę estetyki”, szczególnie że działania takie mogą być tak różnie rozumiane, jak różne są poczucia estetyki. Właściciel ma jedynie obowiązek przestrzegania zasad w zakresie higieny i czystości, tak aby z lokalu nie wydobywały się np. brzydkie zapachy lub żeby uniknąć załęgnięcia się robactwa. W grę wchodzić tu będą jakieś kwalifikowane przykłady zaniedbania, stwarzające zagrożenie dla zdrowia współmieszkańców. Należy zatem uznać, że samo utrzymywanie lokalu w nieodpowiednim stanie nie będzie stanowić podstawy roszczenia, dopóki nie wiąże się z tym negatywne oddziaływanie na korzystanie z innych lokali (R. Strzelczyk, A. Turlej, Własność lokali. Komentarz, Wyd. C.H. Beck 2010).

W ocenie Sądu niezrozumiałą jest również zapis pkt 26 Regulaminu (który nie został wskazany przez powoda) stanowiący, iż co najmniej jedna osoba wchodząca w skład zarządu wspólnoty wybierana jest w drodze uchwały. Powyższy zapis nie określa bowiem sposobu wyboru pozostałych członków zarządu wspólnoty. To samo dotyczy pkt 28 (również niewskazywanego przez powoda) na mocy którego postanowiono, iż do czynności zwykłego zarządu należą wszelkie sprawy z zakresu zarządzania nieruchomością wspólną niezastrzeżone do kompetencji zebrania wspólnoty, w tym m.in. zawieranie umów na wykonywanie na terenie nieruchomości wspólnej robót konserwatorskich i remontowych. Zdaniem Sądu powyższy zapis narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, jak również interesy powoda i pozostałych członków wspólnoty, gdyż nie określa wysokości górnej kwoty, na jaką mogłaby zostać zawarta umowa w przedmiocie wykonania robót konserwatorskich i remontowych. Taki sposób sformułowania uchwały, należy - na gruncie przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. - uznać za nieprecyzyjny i ogólnikowy, a tym samym naruszający interesy członków wspólnoty, którzy nie będą mieli możliwości podjęcia decyzji, co do szczegółowego zakresu przyjętych obciążeń finansowych w zakresie kosztów wynikających z zawarcia umowy o roboty konserwatorskie i remontowe oraz decyzji, co do sposobu wyboru członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W..

Instalacja grzewcza jest objęta współwłasnością przymusową. Nie służy wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z urządzeń takich korzystają wszyscy właściciele lokali zarówno w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest do przedmiotu ich własności, jak i w ten sposób, że ogrzewane są wspólne części budynku. Składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy znajdujące się w wydzielonych lokalach. Przy takim założeniu Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, stwierdził, że po wejściu w życie ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali właściciel lokalu nie może bez zgody pozostałych właścicieli odłączyć swojego lokalu mieszkalnego od zainstalowanej w budynku sieci centralnego ogrzewania i przy jej wykorzystaniu zastosować inny rodzaj ogrzewania. W związku z powyższym zdaniem Sądu Okręgowego, zapis pkt 9 Regulaminu nie pozostaje w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.

Nie było podstaw do częściowego jedynie uchylecia zaskarżonych uchwał o nr (...) np. przez wyeliminowanie z regulaminów zakwestionowanych postanowień. Nie można bowiem przesądzić, czy bez tych zapisów uchwały w takim kształcie zostałyby w ogóle podjęte, szczególnie że znaczna część tych zapisów stanowi jedynie powtórzenie regulacji ustawowej co wydaje się być zbędne. Mogłoby zatem dojść do zdeformowania rzeczywistej woli członków wspólnoty mieszkaniowej, która powinna mieć prawo do kompleksowego, pełnego uregulowania (z tym, że w granicach ustawy) wewnętrznych przepisów porządku domowego.

W dalszej części uzasadnienia Sąd Okręgowy podał jeszcze przyczyny, dla których oddalił powództwo o uchylenie uchwał nr(...). Orzeczenie w tej części jest prawomocne.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. mając na uwadze wygraną powoda w 2/3.



Apelacje od wyroku wniosły obie strony, z tym, że apelacja powoda została odrzucona – prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 7 maja 2013 r. (k.691) ponownie – prawomocnym postanowieniem z dnia 24 października 2013 r. (k.751), przy czym to drugie postanowienie zapadło po oddaleniu wniosku o przywrócenie terminu do wniesienia apelacji.

Pozwana zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo i orzekającej o kosztach. Zarzuciła błędy w ustaleniach faktycznych, naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz uchybienia prawu materialnemu, tj. art. 30 ust. 1 pkt 2) i ust. 2 pkt 3) u.w.l. - poprzez brak zauważenia odrębności pomiędzy sprawozdaniem z zarządu i sprawozdaniem finansowym wspólnoty a w konsekwencji bezpodstawne uznanie, że sprawozdanie z zarządu nieruchomością wspólną nie może przyjąć formy ustnej relacji członków tego organu i służb księgowych, podczas gdy ww. przepis prawa nie wskazuje wymogów co do formy tego sprawozdania a także art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez: podjęcie decyzji o uchyleniu uchwały nr (...) w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządu pomimo braku w tym zakresie konkretnych zarzutów i ustaleń spełniających przesłanki do uchylenia uchwały określone w ustawie o własności lokali oraz nieuzasadnione przyjęcie, że uchylone uchwały naruszały interes powoda i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, bez wskazania jakiego rodzaju interes i jakie konkretnie zasady doznały uszczerbku.

Apelująca wniosła o dopuszczenie nowych dowodów oraz o zmianę wyroku w zaskarżonym zakresie poprzez oddalenie powództwa także w zaskarżonym zakresie i zasądzenie od powoda kosztów procesu, ewentualnie wniósł o uchylenie orzeczenia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania wraz z orzeczeniem o kosztach sądowych w instancji odwoławczej.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej kosztów za drugą instancję.

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

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie jedynie w części – w odniesieniu do uchwały nr 9/11.

Uchwała nr(...) została skutecznie zakwestionowana przez powoda, z przyczyn podanych w motywach zaskarżonego rozstrzygnięcia. Przede wszystkim należy podzielić tę część argumentacji, która odwołuje się do ogólnych zasad sporządzania sprawozdania finansowego i opiera na niespornych ustaleniach co do treści dokumentu sporządzonego przez pozwaną. Trzeba w tym miejscu zaznaczyć, że „sprawozdanie z działalności Zarządu Wspólnoty (...) w 2010 roku”, złożone już do akt w postępowaniu pierwszoinstancyjnym (k.355-357) i ponownie dołączone do apelacji, nie nawiązuje do sprawozdania finansowego. Nie można więc przyjąć, że ten dokument bez daty stanowi jego część opisową. Drugi dokument objęty wnioskiem dowodowym w postępowaniu apelacyjnym (k.673) mógł być złożony wcześniej – został pominięty w trybie art. 381 k.p.c.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903, ze zm., dalej: „u.w.l.”), zarządca ma obowiązek zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, a przedmiotem tego zebrania powinna być ocena pracy zarządcy oraz sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Sąd Okręgowy nie naruszył wymienionych przepisów. Jak się przyjmuje w orzecznictwie, sprawozdanie powinno się składać z co najmniej dwóch części, pierwszej - opisowej, zawierającej opis działań podejmowanych przez zarząd i drugiej – zawierającej finansową analizę wykonania planu gospodarczego (por. np. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 111/05, OSNC 2006/11/183 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 8 lutego 2013 r., V ACa533/12).

Powyższa konstatacja ma umocowanie w przepisach ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 z późn. zm.), mającej co do zasady zastosowanie do wspólnot mieszkaniowych (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28 stycznia 2009 r., II FSK 1508/07, LEX nr 508211). W szczególności, wynika to z art. 2 ust. 1 pkt 5 w zw. z art. 80 ust. 3 ustawy o rachunkowości. Art. 80 ust. 3 tej ustawy stanowi, że do jednostek niebędących spółkami handlowymi, jeżeli nie prowadzą działalności gospodarczej, nie stosuje się przepisów rozdziałów 6 i 7 ustawy. Poza wyłączeniem pozostawia więc m.in. rozdział piąty, a w nim art. 45, który w

ustępie drugim określa części składowe sprawozdania finansowego, a więc: bilans, rachunek zysków i strat i informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Należy też zauważyć, że z art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości wynika, że sprawozdanie finansowe, stanowiące część składową sprawozdania zarządu, winno mieć formę pisemną, a nadto zostać opatrzone podpisami wszystkich członków zarządu, którzy przyjmują odpowiedzialność za jego kompletność i rzetelność (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 maja 2012 r., I ACa 1171/12, Lex nr 1271923, OSAB 2012/2-3/24-29). Przedmiotowe sprawozdanie nie spełnia i tego wymogu i to niezależnie od wersji – niepodpisanej (k.26), czy podpisanej przez księgową (k.410-411). Przedstawione argumenty przemawiają przeciwko zaaprobowaniu przytoczonego w apelacji, stanowiska Sądu Apelacyjnego w Poznaniu wyrażonego w wyroku z dnia 30 stycznia 2013 r., I ACa 1171/12.

Pierwszy zarzut dotyczący błędów w ustaleniach faktycznych dotyczy interpretacji danych w nim zawartych i tym samym wręcz potwierdza zasadność uwag na temat nieprzejrzystości sprawozdania, wynikającej głównie z braku części opisowej. Poza tym nie można odmówić racji powodowi, gdy w odpowiedzi na apelację kwestionuje twierdzenie, jakoby właścicielom lokalu przedstawiono właściwą wersję sprawozdania (bez błędu rachunkowego). Pozwana nie udowodniła, że tak właśnie było a sam fakt, że powód wszedł w posiadanie sprawozdania z błędem, pozwala na ustalenie przeciwne przy zastosowaniu domniemania faktycznego (art. 231 k.p.c.). Kwestia kondycji (stabilności) finansów wspólnoty nie była przedmiotem badania w tym postępowaniu i nie przesądza o wyniku sprawy.

Reasumując, uchylenie uchwały dotyczącej sprawozdania finansowego usprawiedliwia już sam fakt niezachowania przewidzianej prawem formy, z naruszeniem wskazanych przepisów ustawy o rachunkowości. Poza tym narusza interes właścicieli lokali, a w szczególności powoda, który uchwałę nr (...) zakwestionował w trybie art. 25 u.w.l., z racji uniemożliwienia mu weryfikacji skutków finansowych działań wspólnoty w okresie objętym sprawozdaniem, o czym szeroko traktują motywy zaskarżonego orzeczenia.

Wyeksponowane w zarzucie 1b apelacji, zagadnienie udostępniania powodowi dokumentacji ma znaczenie jedynie poboczne, zwłaszcza jeśli chodzi o dokumenty składane w toku procesu (k.410-444). Przedmiotem sprawy jest badanie stanu z chwili podejmowania uchwał. Ustalenia, że w tamtym czasie powód nie miał pełnego dostępu do dokumentacji, pozwana nie zdołała podważyć.

Zagadnienia związane z wykonaniem remontu elewacji zostały przez Sąd Okręgowy szeroko opisane i także konstatacje w tym przedmiocie są rzetelne i oparte na dowodach, do których Sąd ten się odniósł. Zarzut 2a poprzestaje na ogólnikowym odwołaniu się do zeznań E. K. i dokumentów znajdujących się w aktach. Ustalenie przeciwne do twierdzeń skarżącej opiera się na całokształcie okoliczności i zostało poczynione z respektowaniem zasady swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.). W rezultacie także wniosek, że uchwała przyjmująca sprawozdanie finansowe narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością jest trafny, gdyż uchwała m.in. zatwierdza już dokonane, niekorzystne dla wspólnoty rozporządzenia finansowe. Należy jeszcze zwrócić uwagę na nieusprawiedliwiony wydatek określony jako „Koszty wynajmu piwnicy” w wysokości (3.158,19 zł).

Uchylenie uchwały nr(...) o udzieleniu absolutorium zarządowi wspólnoty, jest konsekwencją uchylenia uchwały dotyczącej przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2010. Trzeba za Sądem Najwyższym (uzasadnienie uchwały z 9 grudnia 2005r.) zauważyć, że obowiązek przedstawienia przez zarząd sprawozdania w kształcie określonym art. 45 ust. 2 ustawy o rachunkowości spełnia bardzo ważną rolę, gdyż umożliwia właścicielom kontrolę nad działalnością zarządu i stanowi podstawę udzielenia mu absolutorium (art. 29 ust. 2 i 3 u.w.l.).

Brak sprawozdania finansowego (wskutek uchylenia uchwały podjętej w tym przedmiocie) powoduje, że nie można mówić o złożeniu przez zarząd sprawozdania rocznego o jakim mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. Nieudzielenie absolutorium może być właśnie wynikiem nieprzyjęcia sprawozdania finansowego, na co wskazał Sąd Okręgowy, powołując się na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 marca 1996 r., SA/Gd 3695/95 (Pr. Gosp. 1996/8/43). I w tej części nie doszło więc do naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l.

Jeśli chodzi o uchwałę nr (...), w sprawie uchwalenia „Regulaminu Porządku Domowego”, to spośród czterech punktów tego regulaminu wymienionych w uzasadnieniu pozwu, niewątpliwie niedopuszczalny jest ten, który obciąża właściciela lokalu nieograniczoną odpowiedzialnością za zachowanie osób trzecich (pkt 2). Należy się w pełni zgodzić z przywołanym przez powoda, a następnie przez Sąd Okręgowy w motywach orzeczenia, poglądem wyrażonym w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 20 maja 2008 r., I ACa 367/08, (LEX nr 446185). Ponowienie zawartych tam argumentów nie jest w tym miejscu potrzebne, ponieważ apelacja się do nich nie odnosi. Za zupełnie dowolny, jako nie poparty treścią postanowienia regulaminu trzeba uznać pogląd, jakoby chodziło tylko o obowiązek moralny (str. 7 apelacji). Oczywiście tego rodzaju nieuprawnionej ingerencji w prawa właścicielskie nie można też usprawiedliwiać treścią wskazanego przez skarżącego, art. 29 u.w.l. Przepis ten natomiast pozwala na żądanie podania liczby osób zamieszkujących w lokalu. Niemniej, punkt 3 regulaminu wykracza poza kompetencje wspólnoty jeśli chodzi o obowiązek powiadamiania o wynajęciu lokalu. Bez względu na to, kto z lokalu aktualnie korzysta, na właścicielu lokalu spoczywają obowiązki ustawowe, wynikające z art. 144 k.c. Zgodnie z art. 64 ust. 3 Konstytucji, własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Także uwagi Sądu dotyczące punktu 17 trzeba uznać za zasadne. Skarżąca nie objęła rozważaniami wszelkich możliwych instalacji, pomijając takie jak np. telefoniczna czy służąca dostępowi do Internetu. Można było i należało zagadnienie to ująć inaczej, przez wyraźne wskazanie na kwestię dostępu do tzw. „pionów” należących do części wspólnych budynku.

Potwierdzenie istnienia podstaw do uchylenia powyższych uchwał wiąże się z zaakceptowaniem poglądu Sądu Okręgowego, co do niedopuszczalności uchylenia niektórych tylko zapisów regulaminów (k.653-654).

Apelacja jest zasadna odnośnie uchwały nr (...). Na wstępie uzasadnienia wyroku Sąd I instancji zastrzegł, że bierze pod uwagę tylko te zarzuty, które zostały zgłoszone w terminie przewidzianym do zaskarżenia uchwał. Mimo to, niekonsekwentnie zajął się także zapisami zawartymi w punktach: 26 i 28 „Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej (...)”, niewymienionymi w pozwie. Argumenty dotyczące materii tam uregulowanej nie mogły więc zaważyć na wyniku sprawy. Punkt 10 tego regulaminu nie narusza prawa ani zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością i nie narusza interesów powoda. Wymienienie w nim części lokalu i rzeczy, których naprawa i konserwacja obciąża właściciela lokalu ma wyraźnie charakter porządkujący. Nie chodzi tu o nakładanie jakichkolwiek obowiązków a tylko rozgraniczenie zakresu obowiązków związanych z eksploatacją budynku a także lokali mieszkalnych, pomiędzy właścicielami lokali i wspólnotą mieszkaniową.

Z przedstawionych względów, przyjmując za swoje przytoczone ustalenia Sądu Okręgowego, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. i art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 25 ust. 1 i 2 u.w.l. Orzeczenie o kosztach za obie instancje uwzględnia wynik sprawy i ma podstawę w art. 100 k.p.c.