

Sygn. akt I ACa 727/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rystał
Sędziowie:	SA Mirosława Gołuńska (spr.) SA Marta Sawicka
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa K. P.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji obu stron

od wyroku łącznego Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 26 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 3558/13

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie trzecim o tyle, że uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G. nr (...) z 17.06.2013 r. w części dotyczącej uchwalenia regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nadto co do punktu V.5 podpunkt 4 w zakresie sformułowania: „(za okres 01 lipca - 30 czerwca roku następnego)”;**

**II. oddala apelację powoda w pozostałej części;**

**III. oddala apelację pozwanej w całości;**

**IV. znosi koszty postępowania apelacyjnego między stronami.**

Marta Sawicka Dariusz Rystał Mirosława Gołuńska

**Sygn. akt I A Ca 727/14**

## UZASADNIENIE

Powód K. P. wniósł pozew o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. kwestionując następujące zapisy uchwalonego jej mocą Regulaminu :

1/w punkcie I.2 o treści " Na terenie Wspólnoty znajdują się lokale mieszkalne składające się z dwóch połączonych lokali o nr ... są one traktowane jako jeden lokal" to ,że zarząd wspólnoty próbuje usankcjonować wpisane w księdze wieczystej prawo odrębnej własności dwóch lokali mieszkalnych w jedną nieruchomości z naruszeniem art. 22 ust.4 ustawy o własności lokali ,a czynione jest to dlatego, że jeden z członków zarządu posiada dwa lokale mieszkalne i poprzez ich zakwalifikowanie jako jeden lokal chce obniżyć koszty ich utrzymania kosztem pozostałych członków wspólnoty,

2/w punkcie V.6 to ,że opłata za administrowanie zarząd w ogóle nie precyzuje wg jakich zasad, jakiego miernika pobierane będą zaliczki i ich rozliczanie związane z opłatą za administrowanie,

3/ w punkcie V.1 „Eksploatacja podstawowa” –użycie tytułu eksploatacja podstawowa i sformułowania koszty zarządu (m.in. korespondencja, kopie dokumentów) sugerujące, że w myśl ustawy są to tylko i wyłącznie koszty zarządu nieruchomością wspólną, wyłączając wymagane pozycje kosztów ujęte w art. 14 u.w.l.,

4/w punkcie V.5 „Centralne ogrzewanie” w podpunkcie 4 wprowadzono zasadę rozliczania za okres od 1 lipca br. do 30 czerwca roku następnego, co stanowi naruszenie art. 29 ust. 1 u.w.l. treść którego odnosi się do roku kalendarzowego,

5/ to ,iż w punkcie V.2 „Wywóz śmieci” w podpunkcie 7 ust. 1 jest wpisane, że w przypadku wystąpienia nadwyżki zebranych zaliczek w porównaniu z poniesionymi kosztami, nadwyżkę tę przeznacza się na wywóz śmieci w następnym roku podnosząc ,że wspólnota nie może decydować w zakresie indywidualnych kosztów poszczególnych lokali (nadwyżek),

6/ to ,że w punkcie V.7 „Fundusz remontowy” w podpunkcie 2 zapisano, że zaliczka na fundusz remontowy ustalana jest w rozliczeniu na jeden lokal mieszkalny lub użytkowy co jest niezgodne z art. 12 ust. 2 u.w.l., który odnosi się do wielkości posiadanych udziałów,

7/ to ,iż w punkcie VI.1 „Wodomierze” w podpunkcie 3 i 4 znajdują się zapisy stanowiące naruszenie prawa własności i niezbywalności użytkownikowi, wspólnota nie może decydować o czyjejs własności,

8/ to ,że w punkcie VI.2 „Ciepłomierze” zapisy w podpunkcie 3 i 4 w odniesieniu do ciepłomierzy stanowią o przymuszaniu właściciela do własności wspólnoty,

9 to ,że w punkcie VI „Udzielanie informacji” w podpunkcie 6 znajduje się zapis dotyczący zgody właściciela lokalu na udostępnianie wymiaru opłat mimo, że art. 29 ust.3 o.w.l. dopuszcza prawo samokontroli każdemu członkowi wspólnoty,

10/ w punkcie II „Obowiązki mieszkańców i prawa właścicieli” w punkcie 15 to ,że wprowadzono zapis niezgodny z art. 50 Konstytucji RP mówiący o nienaruszalności mieszkania.

K. P. w drugim pozwie wniósł o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (...) nr (...) z dnia 5.03.2013 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego (bilansu) wspólnoty za 2012 r., podjętej 17 czerwca 2013,z którą mógł się zapoznać w dniu 21 czerwca 2013r. Zarzucał ,że: sprawozdanie zostało podpisane przez organ do tego nieupoważniony tj. przez administratora wspólnoty. Podnosił dalej ,że wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz zaliczki na koszty zarządu związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej wymagają odrębnego sposobu rozliczania oraz ,że rozliczenie zaliczek niezwiązanych z zarządem nieruchomością wspólną winno być w osobnej tabeli bez salda za 2011 r., gdyż nadwyżka ta została zwrócona mieszkańcom. Jeżeli zwrot był w innej wysokości niż saldo za 2011 powinno być to wykazane i wyjaśnione przyczyny innej wysokości zwrotu niż to wynika z salda. W § 2 uchwały wspólnota decyduje o dochodzie za 2012 r., nie ma informacji jakiej wysokości jest dochód, nie jest jasne hasło „ Utrzymanie zasobów mieszkaniowych wspólnoty”. Sprawozdanie sporządzono w sposób niedokładny i nieczytelny.

Wszystkiego należy się domyślać, nie wiadomo jakie kwoty z czego wynikają. Przeglądając dokument ma się wrażenie, że wspólnota posiada spore nadwyżki razem saldo za 2012 r. 16396 zł, a w rzeczywistości takich kwot nie ma na koncie. Fundusz remontowy jedynie przedstawia stan konta funduszu wspólnoty, brakuje informacji o zadłużeniu właścicieli względem funduszu. Wspólnota w 2011 roku nie wymieniła wszystkich wodomierzy. Rozliczenie wody z liczników nielegalizowanych stanowi naruszenie prawa. Zaliczki na wywóz nieczystości oraz fundusz remontowy ustalone zostały od lokalu. Zgodnie z księgami wieczystymi we wspólnocie jest 48 lokali mieszkalnych. Wspólnota jednak rozlicza tylko 45 lokali. Wynikiem tego zaniżone są zaliczki na wywóz nieczystości oraz fundusz remontowy. W 2012 roku wspólnota dokonała wymiany ciepłomierzy bez uchwalonej uchwały.

Obie sprawy zostały połączona przez Sąd do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia .

Pozwana wspólnota w odpowiedzi na pozwy wniosła o ich oddalenie w całości.

W uzasadnieniu takiego stanowiska zaznaczyła ,że bilans wspólnoty został sporządzony zgodnie z obowiązującymi z tym zakresie przepisami i został przyjęty przez urząd skarbowy dodając ,że żaden przepis prawa finansowego nie precyzuje jak ma wyglądać ewidencja pozaksięgowa wspólnoty . Regulamin wspólnoty został sporządzony w celu uporządkowania organizacji i zasad funkcjonowania wspólnoty. Część postanowień regulaminu jest bezprzedmiotowa-dotyczy to punktu V.2 wywóz śmieci (mieszkańcy uiszczają opłaty w sposób określony w uchwale Rady Miasta G. ) oraz punktu V.7 pkt.2 - fundusz remontowy (zasada obciążania wpłatami w przeliczeniu na lokal została uchylona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 10.07.2013.). Zaznaczono ,że uchylenie uchwały (...) w całości może mieć negatywne skutki dla jestestwa wspólnoty poprzez samowolny montaż dzikich reklam, parkowanie w miejscach do tego nieprzeznaczonych, hodowli zwierząt na terenie wspólnoty. Wskazano ,że opłata za administrowanie określona jest w umowie o administrowanie.Co do wWejście do lokalu pod nieobecność -może nastąpić jedynie w obecności policji, straży miejskiej lub straży pożarnej. Zaznaczono ,ze zapis punktu I.2 odnosi się do okoliczności „na potrzeby zarządu wspólnotą” i nie narusza art. 22 ust.4 u.w.l. Nigdy we wspólnocie należności od wszystkich właścicieli nie wpływają terminowo. Może się zdarzyć brak planowanego odpisu na fundusz remontowy ze względu na regulowanie w pierwszej kolejności należności za zakup wody, odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie, administrowanie, pozostałe wydatki fakturowane, odpisy na fundusz remontowy. Wspólnota rozlicza się w okresie roku kalendarzowego i składa bilans do Urzędu Skarbowego. Okres rozliczeniowy dla właścicieli za centralne ogrzewanie od lipca do czerwca pozwala zgromadzić przed sezonem grzewczym środki finansowe na wyższe opłaty w okresie zimowym. Działania powoda związane z licznikami wody i c.o. prowadzą do sytuacji w której właściciele większych lokali będą ponosić część kosztów zakupu i montażu urządzeń pomiarowych na rzecz właścicieli lokali mniejszych. Oba pozwy powoda są niepotrzebne, nic nie wnoszą do organizacji wspólnoty. Wspólnota powierzyła administrowanie wyspecjalizowanej firmie. Zarząd kierując wspólnotą pracuje społecznie, nie pobierając za swoją pracę żadnego wynagrodzenia. Według pozwanej powód nie wykazał na czym polega naruszenie prawa przez wspólnotę oraz jakie jego interesy zostały naruszone.

#### **Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim wyrokiem z dnia 26 czerwca 2014 :**

- uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G. nr (...) z dnia 5.03.2013 r. w części dotyczącej uchwalenia regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w odniesieniu do punktu I podpunkt 2, punktu II podpunkt 15, punktu V ustęp 1 podpunkt 1, punktu V ustęp 2 podpunkt 7 pierwszy myślnik, punktu V ustęp 7 podpunkt 2, punktu VI ustęp 1 podpunkty od 3 do 5, punktu VI ustęp 2 podpunkty od 3 do 5, punktu VII podpunkt 6 ( pkt I ) ,
- w pozostałym zakresie powództwo o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty nr (...) z dnia 5.03.2013 r. oddalił ( pkt III ),
- uchylił w całości uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G. nr(...) z dnia 5.03.2013 r. (pkt II ),
- zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu(pkt IV ).

Orzeczenie takiej treści zostało oparte na następujących ustaleniach : K. P. jest właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). W nieruchomości tej jest 48 lokali, których właściciele tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...). Uchwałą z 5 marca 2013 r. nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego (bilansu) Wspólnoty za rok 2012 w § 1 postanowiono, że zatwierdza się bilans Wspólnoty za 2012 r., a w § 2 iż dochód Wspólnoty za 2012 r. w całości przeznaczają się na utrzymanie zasobów mieszkaniowych wspólnoty. Uchwałą z 5 marca 2013 r. nr (...) w sprawie regulaminu Wspólnoty w § 1 właściciele lokali postanowili, że uchwała się nowy Regulamin Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G.. Tym samym wcześniejsze uchwały w sprawie : regulamin porządku domowego oraz regulamin szczegółowego podziału kosztów tracą moc/ważność. W §2 tej uchwały postanowiono, że treść regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) stanowi załącznik nr 1 do uchwały. W nowym Regulaminie Wspólnoty :

- pkt. I podpunkt 2 ma następującą treść - „Na terenie wspólnoty znajdują się lokale mieszkalne składające się z dwóch połączonych lokali o nr ... Na potrzeby zarządu wspólnotom są one traktowane jako jeden lokal, natomiast rozliczane wg zapisów niniejszego regulaminu”,

- pkt. II ppkt. 15 brzmi- „Jeżeli właściciel lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne albo odmawiają udostępnienia lokalu, administrator ma prawo wejścia do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale”,

- pkt. V ustęp 1 pkt.1 brzmi - „Eksploatacja podstawowa zawiera koszty:

- energii elektrycznej części wspólnych

- ubezpieczenia budynku

- przeglądów technicznych

- drobnych napraw (naprawa drzwi, wymiana zamków, itp.)

- usuwania awarii

- drobnych zakupów (np. koszy na piasek, tablic informacyjnych, dorabiania kluczy do zamków znajdujących się w drzwiach części wspólnych itp.)

- koszty zarządu (m. in. korespondencja, kopie dokumentów)

- inne zatwierdzone przez właścicieli odrębnymi uchwałami bądź uwzględnione w”,

- pkt. V ustęp 2 ppkt. 7 brzmi - „na każdym zebraniu rocznym wspólnoty administrator przedstawia analizę kosztów za rok ubiegły uwzględniającą bilans wywozu śmieci:

- w przypadku wystąpienia nadwyżki zebranych zaliczek w porównaniu z poniesionymi w danym roku kosztami, nadwyżkę tę przeznaczają się na wywóz śmieci w roku następnym,

- w przypadku, gdy zebrane zaliczki nie pokryły kosztów wywozu śmieci w danym roku, właściciele zostaną obciążeni jednorazową wpłatą od lokalu bądź proporcjonalnie do liczby zamieszkujących lokal osób (w zależności od podjętej uchwały o sposobie rozliczania i obciążania lokali za wywóz śmieci)”

- pkt. V ustęp 5 ppkt. 4 brzmi-„zaliczki wnoszone przez właścicieli podlegają rozliczeniu raz w roku (za okres 1 lipca-30 czerwca roku następnego).Właściciele lokali ponoszą koszty na które składają się:

- koszt zużytych GJ ciepła zgodnie ze zużyciem wyliczonym na podstawie wskazań podliczników ciepła usytuowanych w szafkach i w oparciu o stawkę GJ podaną przez dostawcę energii cieplnej,

- opłata stała za dany sezon rozliczeniowy uwzględniająca koszt mocy zamówionej oraz straty ciepła na budynku wyliczone z różnicy pomiędzy zużyciem ciepła na liczniku głównym, a sumą zużyciu energii cieplnej we wszystkich lokalach wchodzących w skład wspólnoty, opłatę stałą przelicza się na 1m<sup>2</sup> powierzchni, a właściciele lokali ponoszą koszty proporcjonalnie do powierzchni swoich mieszkań”,

-pkt. V ustęp 6 ppkt.2 brzmi-„Wysokość opłaty oraz sposób obciążania tą opłata lokali zapisany jest corocznie w budżecie na dany rok i zatwierdzony uchwałą wspólnoty w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na dany rok”,

- pkt. V ustęp 7 ppkt.2 brzmi- „Zaliczka na fundusz remontowy ustalana jest w rozliczeniu na jeden lokal mieszkalny lub użytkowy.”

- pkt. VI ustęp 1 ppkt. 3 – 5 brzmi - „Kosztami wymiany lub legalizacji obciążane są lokale zgodnie z zasadą: każdy właściciel płaci za swój wodomierz bądź wodomierze (o ile posiada więcej niż jeden).Po zakupie i zamontowaniu wodomierzy stają się własnością wspólnoty. Wszelkie naprawy uszkodzonych wodomierzy odbywają się na koszt wspólnoty i pokrywane są ze środków eksploatacji podstawowej. Nie dotyczy to urządzeń na gwarancji”,

- pkt. VI ustęp 2 ppkt. 3-5 brzmi - „Kosztami wymiany lub legalizacji obciążane są lokale zgodnie z zasadą: każdy właściciel płaci za swój ciepłomierz bądź ciepłomierze (o ile posiada więcej niż jeden).

Po zakupie i zamontowaniu ciepłomierze stają się własnością wspólnoty. Wszelkie naprawy uszkodzonych ciepłomierzy odbywają się na koszt wspólnoty i pokrywane są ze środków eksploatacji podstawowej. Nie dotyczy to urządzeń na gwarancji”,

- pkt. VII ppkt. 6 brzmi - „Nie zezwala się na udostępniania członkom wspólnoty (nie dotyczy to członków zarządów wspólnoty) indywidualnych wymiarów opłat dotyczących poszczególnych lokali bez pisemnej zgody właściciela lokalu, którego wymiar dotyczy. Ogólnodostępne są naliczenia indywidualne zawarte w zestawieniach zbiorczych”.

Głosowanie nad uchwałami przeprowadzono na zebraniu Wspólnoty w dniu 5.03.2013 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów, zakończony w dniu 17.06.2013 r. Powód z tymi uchwałami zapoznał się w dniu 21 czerwca 2013 r. Przed głosowaniem na zebraniu wspólnoty przedstawiono właścicielom lokali dokument zatytułowany „Analiza płynności finansowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za I – XII . 2012 r.” oraz „Zestawienie Kosztów Utrzymania Nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za okres 1.01.- 31.12.2012 r.”, a także dokument: „Bilans. Sprawozdanie na dzień 2012-12-31”. We wskazanej „Analizie...” w zawartej w niej tabeli wpisano w pozycji saldo 2012 kwotę: 16 396,97, a w pozycji saldo 2011: 15 257,50 zł.

Podczas zbierania głosów nad ww. uchwałami w trybie indywidualnego zbierania głosów przedstawiano właścicielom lokali tylko dokument „Analiza płynności finansowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za I – XII . 2012 r.” oraz „Zestawienie Kosztów Utrzymania (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za okres 01.01.- 31.12.2012 r.” W dokumencie „Bilans. Sprawozdanie na dzień 2012-12-31” w pozycji Zysk (strata) z lat ubiegłych wpisano:0,00, a w pozycji Zysk (strata) netto wpisano liczbę: 31 598,44 zł jako „wartość wg BO” i liczbę 25 601,61 zł jako „wartość”. W dniu 28 czerwca 2013 r. złożono do Urzędu Skarbowego w G. bilans -sprawozdanie na dzień 31.12.2012 r. , którego forma jest zgodna z uchwałą Wspólnoty z dnia 1.03.2007 r. nr 7 w sprawie określenia zakresu i sposobu prowadzenia ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także innych rozliczeń z innych tytułów ( kosztów dotyczących lokali ) na rzecz nieruchomości.

W dniu 10 lipca 2013 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie w sprawie I A Ca 305/13 zmienił wyrok Sądu Okręgowego w G. z dnia 4 lutego 2013 r. w sprawie sygn. IC 1022/12 i uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...) z dnia 29.02.2012 r. w §1 ust. 2 pkt. B, dotyczącym ustalenia opłaty na fundusz remontowy w wysokości 30 zł od lokalu.

Po tak poczynionych ustaleniach Sąd uznał ,że powództwo w zasadniczej części jest uzasadnione . Sąd przypomniał ,że wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących uchwałą podjętą w trybie określonym w art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, przy czym uchwała może być podjęta na zebraniu właścicieli, w trybie

indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, określanego także jako tryb obiegowy, albo w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Na podstawie art. 25 ustawy właściciel lokalu można zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne. W przypadku zarzutów formalnych należy wykazać, że zaistniałe uchybienie miało wpływ na treść uchwały.

Powód zaskarżył obie uchwały pozwanej Wspólnoty z dnia 5 marca 2013 r. nr (...) -dotyczące Regulaminu Wspólnoty oraz sprawozdania finansowego Wspólnoty za 2012 r., a także rozdysponowania dochodami wspólnoty .

I/ Co do zarzutów skierowanych do uchwały nr. (...) Sąd poddał ocenie zapisy Regulaminu do których zastrzeżenie zgłosił powód. I tak według Sądu :

\* punkt I podpunkt 2 Regulaminu w brzmieniu odnoszącym się do traktowania połączonych jako jeden dwóch lokali, nie mógł się ostać, nawet z treścią wskazującą, że chodzi o sytuację „na potrzeby zarządu”. Rodzi on ryzyko rozliczania dwóch lokali, nie według udziałów w nieruchomości wspólnej i nie według takiego samego przelicznika jak innych właścicieli pojedynczych lokali. Zapewnienie, że chodzi tylko o doręczanie korespondencji zostało ocenione jako niewystarczające, świadek J. M. potwierdził, że przed wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie w sprawie IC 1022/12, dochodziło do naliczania opłat od dwóch lokali jak od jednego lokalu, w odniesieniu do zaliczek na fundusz remontowy. Zapis „ na potrzeby zarządu”nie jest jednoznaczny Ostatecznie Sąd uznał, że zapis z punktu I podpunkt 2 Regulaminu godzi w interesy powoda, który może być obciążany jako właściciel jednego lokalu takimi samymi opłatami jak właściciel dwóch lokali. \* Narusza interesy powoda także zapis punktu II podpunkt 15 Regulaminu. Wbrew twierdzeniom pozwanej, nie można wyczytać z jego treści, że dotyczy on sytuacji opisanej w ppkt 14, czyli awarii i nagłych przypadków, brak stosownego jednoznacznego odwołania. To rodzi ryzyko nieuprawnionego wejścia do lokalu. Omawiany zapis powinien wyraźnie odwoływać się do podpunktu 14 bądź wprost opisywać sytuacje, w których może mieć miejsce wejście Administratora do lokalu w asyście Policji lub odpowiedniej straży.

\* Sąd zakwestionował też zapis z punktu V ustęp 1 podpunkt 1 Regulaminu, który odnosi się do Eksploatacji podstawowej, po pierwsze- wymienione koszty, które się kryją pod pojęciem eksploatacji podstawowej wskazują na „inne zatwierdzone przez właścicieli odrębnymi uchwałami bądź uwzględnione w ....”, bez dokończenia treści tego zapisu. Rodzi to ryzyko uwzględniania w ramach pojęcia eksploatacji podstawowej kosztów, których w regulaminie de facto nie przedstawiono, a z którymi powód ma prawo się nie zgodzić, co narusza jego interes. Pojęcie „kosztów zarządu” użyte w Regulaminie w ramach eksploatacji podstawowej, zostało użyte dla określenia innych kosztów niż opisane w ustawie w art. 14 ustawy o własności lokali, co rodzi niespójność z przepisem, jest z nim sprzeczne. Koszty takie jak korespondencja, kopie dokumentów, powinny być określane pojęciem np. koszty administrowania.

\*Zakwestionowano też zapis punktu V ustęp 7 podpunkt 2 Regulaminu, ponieważ wskazuje na rozliczanie zaliczki na fundusz remontowy na jeden lokal mieszkalny lub użytkowy. Taki zapis jest sprzeczny z art. 12 u.w.l., który odnosi wydatki, obciążenia do udziałów w nieruchomości wspólnej. Omawiany zapis jest niezgodny z orzeczeniem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie w sprawie sygn. IC 1022/12 ( I ACa 305/13 ).Stanowisko pozwanej ,że Wspólnota dostosowała się do orzeczenia Sądu Apelacyjnego, a zapis Regulaminu jest martwy i nie niesie już zagrożenia dla właścicieli lokali nie przekonało Sądu .

\*Podobne uzasadnienie odnoszące się do z punktu V ust. 2 podpunkt 7 Regulaminu, w którym powód zakwestionował pierwszy myślnik, który dotyczy przeznaczenia nadwyżki zebranych zaliczek na wywóz śmieci w roku następnym nie zostało przyjęte przez Sąd . Według Sądu godzi w interes powoda rozdysponowanie nadwyżką zaliczki na wywóz śmieci każdorazowo w myśl regulaminu, bez indywidualnej decyzji powoda w tym zakresie co roku. Nadto wobec aktualnej regulacji prawnej związanej z gospodarką wywozu nieczystości, zapis Regulaminu w sposób nieuprawniony odnosi się do zaliczek pobieranych na wywóz śmieci.

\*Zasadnie powód zgłosił zastrzeżenia do punktu VI ust. 1 podpunkt od 3 do 5 oraz punktu VI ustęp 2 podpunkt od 3 do 5, które odnoszą się do wodomierzy i ciepłomierzy. W tej materii Sąd wziął pod uwagę to, że prawo własności to najsilniejsze prawo do rzeczy i to nie tylko do nieruchomości, ale także do rzeczy ruchomych. Według Sądu sprzeczne z przepisami o własności oraz z interesem powoda są zapisy regulaminu, które odnoszą się do takiego uregulowania kwestii wymiany, legalizacji, zakupu, zamontowania i naprawy wodomierzy i ciepłomierzy, które zakłada po zakupie i zamontowaniu, z mocy samego zapisu regulaminu przejście własności urządzeń na rzecz Wspólnoty, bez wyraźnej zgody właściciela lokalu, w tym wypadku powoda. Powód zasadnie wskazał, że możliwe są inne od zaproponowanego rozwiązania co do własności tych rzeczy. Słusznie powód wskazał, iż dla spójnego realizowania różnych zadań w zakresie wodomierzy i ciepłomierzy różne działania mogą być zarządcy zlecane dla ujednolicenia tych działań/czynności. Sąd uznał w tym zakresie za nieprawidłowe zapisy w podpunktach od 3- 5, bo one razem odnoszą się do jednego zamysłu w odniesieniu do urządzeń.

\*Zapis z punktu VII podpunkt 6 Sąd uznał za sprzeczny z art. 29 ustęp 3 u.w.l. W ocenie Sądu wszystkie informacje o wymiarach opłat, o zaległościach w opłatach na utrzymanie nieruchomości wspólnej – na rzecz nieruchomości wspólnej mogą być udostępnione właścicielom lokali w danej wspólnocie i nie jest to sprzeczne z ustawą o ochronie danych osobowych. Udostępnianie takich danych „na zewnątrz” (poza grono właścicieli lokali) byłoby naruszeniem przepisów o ochronie danych osobowych, jednak we wspólnocie mieszkaniowej wszyscy właściciele lokali mają prawo do pełnej informacji o stanie zobowiązań i należności wspólnoty mieszkaniowej. Takie prawo daje im przepis art. 29 ust. 3 ustawy stanowiąc, że prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu. Każdy właściciel lokalu może zwrócić się o udostępnienie wszelkiej dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej, w tym finansowej. W ocenie Sądu nieudostępnienie informacji o wymiarach opłat, zobowiązań wspólnoty, zadłużeniu wobec wspólnoty jak i danych dłużników, jeśli właściciele tego żądają - można traktować jako działanie sprzeczne z interesami właścicieli lokali. Wspólnota, a więc wszyscy właściciele lokali, musi znać dane dotyczące wspólnoty, jej zobowiązań, dłużników, żeby dochodzić należności na drodze sądowej, żeby podejmować racjonalne decyzje dotyczące wspólnoty. Art. 23 ust 1 pkt. 2 ustawy o ochronie danych osobowych dopuszcza przetwarzanie danych osobowych, gdy jest to niezbędne dla zrealizowania uprawnienia lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisu prawa. Wskazał dalej Sąd, że uprawnieniem właściciela lokalu jest prawo kontroli działalności zarządu, zaś obowiązkiem zarządcy, który świadczy usługi na rzecz wspólnoty mieszkaniowej - przygotowanie pełnego sprawozdania finansowego. Zarządca jest zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których wykonuje czynności (art. 186 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Nie jest właściwym reprezentowanie interesu wspólnoty mieszkaniowej poprzez zatajanie informacji o jej płynności finansowej, dłużnikach i wymiarach opłat. Nie jest natomiast dozwolone udostępnianie danych (także dłużników), które nie są adekwatne w stosunku do celów, w jakich są przetwarzane (art. 26 ust 1 pkt 3 ustawy o ochronie danych osobowych.) Tak więc indywidualny wymiar opłat, kwota zadłużenia, adres zamieszkania dłużnika wspólnoty, są danymi niezbędnymi do np. wytoczenia powództwa o zapłatę. Przy udostępnianiu innych danych osobowych należy wziąć pod uwagę, czy jest to niezbędne dla ochrony interesów wspólnoty mieszkaniowej oraz niezbędne dla realizowania prawa kontroli działalności zarządu. Informacji o zadłużeniu nie wolno jedynie udostępniać na ogólnodostępnych forach internetowych oraz poprzez wywieszenie informacji na klatkach schodowych. Oznacza to, że punkt VII podpunkt 6 Regulaminu jest niezgodny z art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali oraz z art. 23 ust 1 pkt. 2 ustawy o ochronie danych osobowych. Tak więc uchwała dotycząca Regulaminu w odniesieniu do tego punktu podlegała uchyleniu. Nie można stawiać wymogu uzyskania pisemnej zgody właściciela lokalu na udostępnienie jego indywidualnego wymiaru opłat.

\* Sąd uznał natomiast za niezasadne roszczenie powoda w odniesieniu do punktu V ust. 4 oraz punktu V ustęp 6 podpunkt 2 przedmiotowego regulaminu. W tym zakresie powództwo powoda o uchylenie uchwały nr 4 zostało oddalone. W ocenie Sądu rozliczanie zaliczek na centralne ogrzewanie raz w roku za okres od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego, nie jest sprzeczne z art. 29 1a, który stanowi, że okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy. Sąd stwierdził, że przekonują go argumenty, że takie rozwiązanie- rozliczanie na koniec czerwca danego roku- jest uzasadnione biorąc pod uwagę okres sezonu grzewczego. Zauważył przy tym, że czym innym jest sporządzanie zestawień, bilansu na koniec danego roku kalendarzowego, z ujęciem zaliczek płaconych na c.o. i wysokością zobowiązań z tytułu c.o. Do tego ponadto powód nie wykazał, w jaki sposób kwestionowane rozwiązanie

godzi w jego interes. Sąd nie widział potrzeby ingerowania w zapis punktu V ustęp 6 podpunkt 2 Regulaminu, odnoszący się do wysokości opłaty oraz sposobu obciążania tą opłatą lokali. Ogólne sformułowanie zawarte w tym zapisie nakazuje stosować zasady wyrażone w art. 12 u.w.l. Omawiany przepis nie narusza ani interesu powoda, nie jest też niezgodny z prawem. Brak podstaw do jego uzupełniania zapisami będącymi powtórzeniem art. 12 ww. ustawy, który jest bezwzględnie obowiązujący.

II/ Co do uchwały nr (...) z dnia 5.03.2013 r. Sąd uznał, że podlega ona uchyleniu w całości. Powód wykazał bowiem, że uchwała ta dotycząca zatwierdzenia sprawozdania naruszała przepisy prawa. Przepis art. 30 ustawy o własności lokali stanowi, że zarząd jest obowiązany m.in. do złożenia właścicielom lokali rocznego sprawozdania ze swojej działalności oraz do zwołania zebrania ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Przedmiotem tego zebrania powinny być w szczególności: 1/uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu, 2/.ocena pracy zarządu oraz sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej powinno zawierać koszty poniesione przez wspólnotę jako całość, a nie koszty ponoszone przez członków wspólnoty jako właścicieli odrębnych lokali. Musi zatem odzwierciedlać stan faktyczny, jaki wytworzył się na skutek dokonania określonych rozliczeń. W szczególności sprawozdanie to relacja z tego, ile środków finansowych w danym roku wpłynęło na konto wspólnoty, ile środków wydatkowano, ile środków zostało do dyspozycji wspólnoty. Dodatkowo w sprawozdaniu zawiera się informację o stanie rachunków bankowych, zgromadzonych środkach na funduszu remontowym oraz wydatkach pokrytych z tego funduszu, stanie rozrachunków wspólnoty z dostawcami i odbiorcami, oraz jedynie zbiorczą informacją o nadpłatach i niedopłatach właścicieli.

Zgodnie z ogólną regułą z art. 6 k.c., ciężar procesowy udowodnienia okoliczności nieprawidłowości sporządzonego sprawozdania finansowego spoczywał na stronie powodowej. W ocenie Sądu powód, przy pomocy strony pozwanej, sprostał temu zadaniu. Art. 29 ustawy nakłada na zarząd wspólnoty obowiązek zgodnego z prawem prowadzenia rachunkowości wspólnoty, zobowiązując zarząd do prowadzenia pozaksiegowej ewidencji finansowej kosztów, zaliczek uiszczanych przez właścicieli na ich pokrycie oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Rozliczenia takie przedstawiane są najczęściej przy okazji sporządzania sprawozdania z zarządu za dany rok. Częścią składową takiego sprawozdania jest bowiem sprawozdanie finansowe wspólnoty. W każdym razie sprawozdanie finansowe powinno rzetelnie odzwierciedlać przyjęty przez zarząd sposób poszczególnych rozliczeń, i to także wówczas, gdy jest on nawet wadliwy. W przypadku przyjęcia i realizowania nawet nieprawidłowego systemu danych rozliczeń, nie można w sprawozdaniu finansowym przyjąć innego, prawidłowego sposobu dokonywania takich rozliczeń, gdyż wówczas sprawozdanie to nie byłoby zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy, a zatem zawierałoby nieprawdziwe dane. W tym kontekście powód nie mógł się domagać skorygowania sporządzonego sprawozdania poprzez umieszczenie w nim danych wynikających z rozliczeń innych niż te które faktycznie zostały przeprowadzone, nawet jeśli argumentuje, że te faktycznie przeprowadzone są wadliwe. Czym innym jednak wymaganiem od sprawozdania, aby przedstawiało one dane czytelne i pełne. W ocenie Sądu Okręgowego oceniane sprawozdanie takiego wymogu nie spełnia. Zasadnie bowiem powód zarzucił, że zapisy w „Analizie finansowej ....” sugerują, iż na koniec 2012 r. wspólnota dysponowała środkami w wysokości 16 396,97 zł. Natomiast przedstawione w trakcie procesu „Wyjaśnienie....” ( k. 70 – 72 , 83- 84 ) wykazuje, że nie wszystkie należności były poprawnie ujęte w omawianej Analizie, a zapis uzupełniony o pozycje rozliczenie c.o. i rozliczenia wody dają wynik w saldzie 2012 r. : - 5996,82 zł. Uzupełnienie dotyczy danych istotnych dla analizy kondycji finansowej wspólnoty. Ponadto sprawozdanie finansowe, niezależnie do jakiego dokumentu się odniemiemy, czy to analizy finansowej, czy bilansu złożonego do Urzędu Skarbowego, nie wykazuje kwoty dochodu, którego dotyczy § 2 uchwały, nie określa on wysokości dochodu. W konsekwencji uznał Sąd, że tak sporządzone sprawozdanie jest sprzeczne z art. 30 u.w.l. jako nierzetelne i niepełne. Naruszają także interes powoda, który w myśl art. 29 ust. 3 ustawy ma prawo do kontroli działalności zarządu. Ma więc prawo dysponować danymi niezbędnymi do podejmowania decyzji. Wskazuje także na naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zapis z § 2 uchwały nr (...), które brzmi „na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Wspólnoty” jest niejasny, niedookreślony. Nie wiadomo więc w przedmiocie jakiego wydatku podejmowane jest uchwała, na jakie cele dochód jest rozdysponowywany. Uchwałę w takim brzmieniu należy uznać za naruszającą interes powoda, który stawiany jest w sytuacji głosowania nad nieznanym dochodem na



nieznany cel. Uchwała ta jest przejawem także niegospodarności, ponieważ wskazuje na podejmowanie decyzji, bez danych. Sąd podzielił zastrzeżenia powoda co do trybu podejmowania uchwały nr.1 bowiem nie wszystkie dokumenty, które były przedstawiane na Zebraniu wspólnoty, przedstawiano następnie właścicielom lokali głosującym w drodze indywidualnego zbierania głosów. Występuje też niespójność między dokumentem „Analiza finansowa...” i Bilansem złożonym do Urzędu Skarbowego, który został podpisany przez zarząd, w przeciwieństwie do „Analizy finansowej...”. Powinna zostać wypracowana w tym względzie spójna i przejrzysta procedura. Powód jednak nie wykazał, czy i w jakim zakresie te uchybienia miały wpływ na przebieg głosowania nad uchwałą nr (...).

W konsekwencji takich ustaleń Sąd pierwszej instancji uchylił zaskarżoną uchwałę nr (...) w całości ( punkt II wyroku ), a uchwałę nr (...) w części dotyczącej uchwalenia regulaminu Wspólnoty w odniesieniu do punktu I podpunkt 2, punktu II podpunkt 15, punktu V ustęp 1 podpunkt 1, punktu V ustęp 2 podpunkt 7 pierwszy myślnik, podpunktu V ustęp 7 podpunkt 2 , punktu VI ustęp 1 podpunkty od 3 do 5, punktu VI ustęp 2 podpunkty od 3 do 5, punktu VII podpunkt 6 , o czym orzekł w pkt. I wyroku.

Orzekając o kosztach procesu Sąd, mając na uwadze art. 98 k.p.c. i art.100 k.p.c., zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu uznając, że powód wygrał proces w przeważającej części.

***Od wyroku Sądu Okręgowego apelacje wniosły obie strony z tym ,że oczywiście różny był zakres zaskarżenia , a dalej idąca była apelacja pozwanej.***

***Pozwana zaskarżyła wyrok co do rozstrzygnięć zawartych w punktach I, II i IV . Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła :***

- naruszenie art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że prawo kontroli przysługujące członkowi wspólnoty mieszkaniowej obejmuje bezwzględne prawo żądania wszystkich dokumentów wspólnoty, a jego naruszeniem jest udzielenie pełnej informacji w innej niż żądana formie;
- naruszenie art. 30 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 pkt. 3 w związku z art. 29 ust. 1 cyt.wyżej poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że o prawidłowości sprawozdania sporządzanego przez zarząd wspólnoty decyduje kryterium jego czytelności dla wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej;
- naruszenie art. 25 ust. 1 u.w.l. zastosowanie i przyjęcie, że punkt I podpunkt 2, punkt II podpunkt 15, punkt V ustęp 1 podpunkt 1, punkt V ustęp 2 podpunkt 7 pierwszy myślnik, punkt VI ustęp 1 podpunkt od 3 do 5, punkt VI ustęp 2 podpunkt od 3 do 5 oraz punkt VII podpunkt 6 Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) naruszają interes powoda,
- naruszenie art. 199 §1 pkt 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i wydanie orzeczenia w zakresie rozstrzygniętym prawomocnym wyrokiem tj. w zakresie punktu V ustęp 7 podpunkt 2 Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej (...),
- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że:
  - punkt I podpunkt 2, punkt II podpunkt 15, punkt V ustęp 1 podpunkt 1, punkt V ustęp 2 podpunkt 7 pierwszy myślnik, punkt VI ust. 1 podpunkt od 3 do 5, punkt VI ustęp 2 podpunkt od 3 do 5 oraz punkt VII podpunkt 6 Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) naruszają interes powoda,
  - sprawozdanie zarządu pozwanej za 2012r. jest nierzetelne i niepełne.

W konsekwencji tak skonstruowanych zarzutów pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddaleniu powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego. Uzasadniając zarzuty apelacyjne pozwana w pierwszej kolejności odniosła się do zwianych z rozstrzygnięciem dotyczącym uchwały nr (...).

1/Według pozwanej Sąd Okręgowy niesłusznie uznał, że pkt I ppkt 2 regulaminu stanowiący o traktowaniu na potrzeby zarządu dwóch połączonych lokali jako jeden lokal godzi w interesy powoda. Zauważono, że w świetle uzasadnienia wyroku, Sąd naruszenia interesów powoda w możliwości obciążania go takimi samymi opłatami jak właściciela 2 połączonych lokali. Tymczasem brak jest podstaw dla takiego wniosku- z samego kwestionowanego zapisu wynika, że dwa połączone lokale będą traktowane jako jeden „na potrzeby zarządu”, natomiast rozliczane będą według zapisów Regulaminu. Oznacza to, że rozliczanie właścicieli lokali połączonych stanowi kwestię odrębną od kwestii zarządzania nimi. Nie można zatem przyjąć, że zapis ten rodzi jakiegokolwiek ryzyko odmiennego ustalenia sposobu rozliczania właścicieli niż zasady określone w dalszej części Regulaminu, na które przepis ten wskazuje. Nadto świadek M. oprócz potwierdzenia okoliczności uchylenia uchwały pozwanej dotyczącej naliczania zaliczek z tytułu funduszu remontowego zeznał, że to była jedna z dwóch opłat naliczanych od lokalu. Obecnie we Wspólnocie nie nalicza się żadnych opłat od lokalu. Wszystkie zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną są naliczane przy uwzględnieniu udziału w nieruchomości wspólnej. Wadliwość uchylonej uchwały w przedmiocie zaliczek pobieranych na fundusz remontowy Wspólnoty dotyczyła pobierania opłaty w tej samej wysokości od właścicieli lokali pomimo różnego udziału przysługującego im w nieruchomości wspólnej. Świadek zeznał, że obecnie ryzyko naliczenia zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną od lokali nie istnieje, ponieważ uchwałą Wspólnoty został zmieniony sposób naliczania zaliczek na fundusz remontowy, a opłaty z tytułu wywozu nieczystości regulują przepisy powszechnie obowiązujące i każdy z właścicieli uiszcza je indywidualnie do urzędu miasta. Świadek M., który jest współnikiem spółki administrującej pozwaną, wyjaśnił również, że sformułowanie „na potrzeby zarządu” odnosi się do czynności technicznych takich jak m.in. wysyłanie korespondencji i dokonywania rozliczeń. Zastosowanie takiej praktyki pozwala ograniczyć ponoszone przez Wspólnotę koszty wymienionych czynności technicznych, zatem jest korzystne dla Wspólnoty, a co za tym idzie dla współwłaścicieli, w tym powoda. Z zeznań świadka wynika również, że zapis ten nie stanowi i nie może stanowić żadnej formy sankcjonowania samowoli budowlanej. Co do zaliczek na fundusz remontowy i kosztów wywozu nieczystości – te regulacje zostały uchylone przez objęcie ich uchwałą nr (...) w sprawie zmiany stawki funduszu remontowego na rok 2013r. podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 7.10.2013r. i zmienionej z dniem 1.07.2013r. ustawą z 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Powództwo w tym zakresie było więc bezprzedmiotowe 2/ Co do zapisu w punkcie II podpunkt 15 Regulaminu - Sąd uznał, że narusza on interesy powoda, gdyż nie można z niego wyczytać, że dotyczy on sytuacji z podpunktu 14 i odnosi się do awarii i nagłych przypadków, a co za tym idzie rodzi on ryzyko nieuprawnionego wejścia do lokalu. Pozwana zakwestionowała taką interpretację wskazanego zapisu Regulaminu. Zauważyła, że gdyby uznać, że następujące po sobie jednostki redakcyjne nie stanowią podstawy do przyjęcia, że podpunkt 15 odnosi się do podpunktu 14 należy stwierdzić, że odmienna wykładnia tego przepisu byłaby nielogiczna i niecelowa. Służby publiczne, do których odwołuje się podpunkt 15 mogą podejmować interwencje jedynie na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących. Nie są związane żadnymi umowami zawieranimi przez prywatne podmioty, w tym regulaminami organizacyjnymi stanowionymi przez takie podmioty. Zatem przepisy Regulaminu nie mogą same w sobie stanowić podstawy do udziału tych służb w czynnościach wynikających z Regulaminu. Wobec tego wykładnia postanowienia punktu II podpunkt 15 Regulaminu bez odniesienia jej do podpunktu 14 uniemożliwiłaby jego zastosowanie. Administrator nie mógłby interweniować bez obecności odpowiednich służb, a skoro służby nie są związane Regulaminem, Administrator nie miałby możliwości wejścia do lokalu w ogóle. Tymczasem podstawy do podjęcia interwencji przez służby publiczne, w szczególności tych ingerujących w prawo własności, są szczegółowo uregulowane w powszechnie obowiązujących aktach prawnych. Sytuacjami takimi mogą być m.in. zagrażające życiu, zdrowiu i mieniu awarie i inne nagłe okoliczności mogące wywołać szkodę. Celem postanowienia punktu II podpunkt 15 Regulaminu jest udział Administratora w interwencji służb publicznych wymagających wejścia do lokalu w przypadkach dozwolonych przez przepisy powszechnie obowiązujące i pomoc w zapobieżeniu poniesienia szkody zarówno przez Wspólnotę jak i przez właściciela w związku z zaistniałą lub groźącą wystąpieniem awarii. Administrator pełni zatem rolę pomocniczą wobec tych służb. W braku właściciela lokalu dysponuje on największą wiedzą dotyczącą nieruchomości, jej stanu technicznego i statusu prawnego. Zapis ten zatem nie może być interpretowany w oderwaniu od poprzedzającego go podpunktu 14, a co za tym idzie nie narusza w żadnym zakresie interesów powoda. 3/Co do punktu V ustęp 1 podpunkt 1 -Sąd uznał, że zastosowanie zapisu o kosztach zarządu (m.in. koszty korespondencji, kopie dokumentów) jako podkategorii kosztów eksploatacji

podstawowej rodzi ryzyko uwzględnienia w ramach eksploatacji podstawowej kosztów, których w regulaminie de facto nie przedstawiono, a z którymi powód ma prawo się nie zgodzić, co narusza jego interes. 4/ Jeśli chodzi o uznany przez Sąd pierwszej instancji za sprzeczny z art. 12 u.w.l. przepis punktu V ustęp 7 podpunkt 2, pozwana podtrzymała wcześniej przedstawione stanowisko, że w świetle postanowień uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) w sprawie zmiany stawki funduszu remontowego na rok 2013r. podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, postanowienie regulaminu w tym zakresie zostało zastąpione nową regulacją, odpowiadającą bezwzględnie obowiązującym przepisom ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, w związku z czym powództwo w tym zakresie jest bezprzedmiotowe. Kwestia zasad i sposobu pobierania przez Wspólnotę zaliczek na fundusz remontowy, w zakresie zaskarżonym przez powoda, została już rozstrzygnięta prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 10 lipca 2013r., sygn. akt I ACa 305/13. W związku z tym uzasadniony jest zarzut powagi rzeczy osądzonej. 5/ Podobnie winna być rozstrzygnięta kwestia niezgodności z prawem punktu V ust. 2 podpunkt 7 Regulaminu, w którym powód zakwestionował postanowienie dotyczące przeznaczenia nadwyżki zebranych zaliczek na wywóz śmieci w roku następnym. Wejście z dniem 01.07.2013r. w życie przepisów zmieniających ustawę z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach nakładających na właścicieli lokali obowiązek wnoszenia opłat z tytułu wywozu śmieci na rzecz gmin wyłącza możliwość regulowania tych kwestii przez właścicieli i sprawia, że zarzuty powoda w tej kwestii są bezprzedmiotowe. 6/ Brak jest podstaw do uznania, jak to uczynił Sąd I instancji naruszenia interesów powoda poprzez zapisy punktu VI ust. 1 podpunkt od 3 do 5 oraz punktu VI ustęp 2 podpunkt od 3 do 5, które odnoszą się do wodomierzy i ciepłomierzy. Sąd Okręgowy przyjmując prawo własności jako najsilniejsze stwierdził, że w/w zapisy regulaminu są sprzeczne z przepisami o własności oraz z interesem powoda co zostało szeroko rozwinięte. W przekonaniu strony pozwanej ani powód ani Sąd pierwszej nie wskazali w jaki sposób przepis ten narusza interes powoda. 7/ **Co do** punktu VII podpunktu 6 Regulaminu uznanego za sprzeczny z art. 29 ust. 3 u.w.l.- pozwana zakwestionowała by taki zapis ograniczał prawa kontroli przysługujące członkowi wspólnoty. Z przepisu tego wynika, że nie zezwala się na udostępnianie członkom wspólnoty indywidualnych wymiarów opłat dotyczących poszczególnych właścicieli lokali bez pisemnej zgody właściciela lokalu, którego wymiar dotyczy. W tym samym przepisie stanowi się, że ogólnodostępne są naliczenia indywidualne zawarte w zestawieniach zbiorczych. Brak jest zatem podstawy do przyjęcia, że przepis ten ogranicza członkom Wspólnoty prawo do informacji, a co za tym idzie prawo kontroli. Pozwana podkreśliła, że u podstaw tego zapisu leżała potrzeba zabezpieczenia członków Wspólnoty przed nieuzasadnionym, czy też złośliwym nadużywaniem informacji i dokumentów generowanych przez Wspólnotę poprzez pobieranie i rozpowszechnianie danych o indywidualnych wymiarach i rozliczeniach poszczególnych właścicieli. Z punktu widzenia Wspólnoty prawo kontroli może być w pełnym zakresie realizowane z wykorzystaniem zbiorczych zestawień zawierających wszystkie indywidualne wymiary i rozliczenia poszczególnych właścicieli. Zestawienie takie, z uwagi na fakt iż zawiera informacje o wszystkich właścicielach, również tych chcących skorzystać z prawa kontroli, pozwala zabezpieczyć interesy właścicieli przed wykorzystywaniem tych informacji w złej wierze, z niewłaściwych pobudek w celach niezgodnych z zasadami współżycia społecznego. Pozwana szeroko wywodziła, że uchwała nr (...) w sprawie Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nie narusza prawa ani żadnych uzasadnionych interesów powoda.

Pozwana w apelacji szeroko odniosła się do ustaleń Sądu pierwszej instancji, iż uchwała nr (...) z 5.03.2013r. w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2012r. narusza prawo. Przekonywała, że sprawozdanie zarządu Wspólnoty w zakresie formy i treści nie narusza żadnych przepisów. Natomiast kwestia rzetelności i czytelności tego sprawozdania jest kryterium na tyle subiektywnym, że nie może stanowić jedynej podstawy do jego dyskwalifikacji. Powód przy tym nie wykazał by sprawozdanie było nierzetelne, tzn. aby przedstawiało nieprawdziwy obraz funkcjonowania Wspólnoty w roku obrachunkowym, a zwłaszcza - zawierało nieprawdziwe bądź nieprawidłowe dane. Oznacza to, że brak było podstaw do przyjęcia, że sprawozdanie sporządzone przez zarząd pozwanej Wspólnoty narusza jakiegokolwiek przepisy prawa.

**Powód zaskarżył wyrok Sądu pierwszej instancji w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie III .Orzeczeniu w skarżonej części zarzucił** naruszenie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, iż rozliczenie zaliczek na koszty centralnego ogrzewania przez zarząd wspólnoty w okresach innych niż kalendarzowy nie jest sprzeczne art. 29 ust. 1a.

W konsekwencji powód wnosił uchylenie w całości uchwały nr (...) z dnia 05.03.2013r dotyczącej uchwalenia regulaminu wspólnoty ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie punktu V.5 poprzez uchylenie punktu V.5 regulaminu wspólnoty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za instancję apelacyjną.

Powód uzasadniając przytoczony wyżej zarzut apelacyjny zakwestionował ocenę Sądu pierwszej instancji, że przyjęcie okresu rozliczeniowego dla rozliczenia zaliczek na koszty ogrzewania inny niż kalendarzowy, nie jest sprzeczny z art. 29 punkt 1a ustawy o własności Lokali. Według skarżącego ustawa jasno i wyraźnie wskazuje i narzuca zarządowi w art. 29 obowiązek rozliczenia się z zaliczek, wnoszonych przez właścicieli lokali. Stąd za nieprzekonujące uznał stanowisko Sądu, że zasadnym rozwiązaniem jest rozliczać zaliczki w okresie sezonowym, bo nie wpłynie to na problemy finansowe wspólnoty. Zdaniem powoda określenie w sprawozdaniu finansowym bilansu zaliczek i kosztów ogrzewania nie można uznać za rozliczenie bo nie spełnia wymogów art. 29 pkt 1a ponieważ rozliczenie ogrzewania następuje z ciepłomierzy zatem z podanego bilansu nie można wyliczyć ile każdy z właścicieli ma nadwyżki bądź niedopłaty z tytułu zaliczek na ogrzewanie. W przypadku gdyby wspólnota nie stosowała takich urządzeń to koszty dzielone byłyby zgodnie z zapisem art.12 pkt 2. Powód byłby w stanie wyliczyć sobie swoją część nadwyżki lub niedopłaty dzieląc bilans poprzez swój udział w nieruchomości. Powód nadto zakwestionował to, że Sąd pierwszej instancji uchylał tylko i wyłącznie podpunkty w których uznał, że zapisy regulaminu nie mogą się ostać choć żądał on uchylenia całej uchwały ze względu na zapisy niezgodne z prawem bądź naruszające jego interesy. W ocenie powoda Regulamin powinien zostać uchylony w całości, ewentualnie uchylone powinny zostać całe rozdziały w których znalazły się zapisy uznane przez sąd za niezgodne z prawem, posiadające wadę, a nie same tylko podpunkty.

Obie strony wnosiły o oddalenie apelacji przeciwnika i zasądzenie od niego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

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

apelacja powoda okazała zasadna w części, apelacja pozwanej w całości podlegała oddaleniu jako nieuzasadniona.

Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania ( uchwała SN z dnia 31 stycznia 2008 r. ,III CZP 49/07, Lex nr 341125). W tej sprawie pozwana zarzucała Sądowi pierwszej instancji : sprzeczność istotnych ustaleń Sadu z treścią zebranego w sprawie materiału, naruszenia art. 199 §1 1 pkt 2 k.p.c. oraz naruszenie przepisów ustawy o własności lokali przez ich błędną wykładnię oraz zastosowanie w sprawie. Powód natomiast zarzucał naruszenie art. 29 ust. 1 a ustawy o własności lokali przez błędną wykładnię wskazanego przepisu.

Przed przejściem do oceny zarzutów obu apelacji Sąd Odwoławczy już tylko krótko przypomina, że art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ( dalej określanej jako ustawa lub u.w.l.] stanowi, że 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. Ustawa wyróżnia więc cztery przesłanki zaskarżania uchwał właścicieli lokali :1/ niezgodność z przepisami prawa,2/ niezgodność z umową właścicieli lokali ,3/ naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną,4/ naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia. Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy o własności lokali oraz z przepisami k.c. w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Drugą przesłanką zaskarżenia uchwały jest niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali tj. umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 u.l). Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ew.

ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały ,jak i wtedy ,gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu . Niegodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały , ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to ,że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych ,również i zarzuty formalne jeżeli uważa ,że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć :naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali obradowania na zebraniu ,zasad głosowania.

Ciężar wykazania zaistniałych uchybień ciąży zawsze, tak jak to prawidłowo przyjął Sąd Okręgowy , na skarżącym uchwałę właścicielu lokalu ( art. 6 k.c.). Zarzuty formalne mogą przy tym stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Za utrwalone przy tym należy uznać stanowisko , że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na konflikty pomiędzy osobami pełniącymi funkcje zarządu wspólnoty. Istotne jest to, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy , osiągnięty został cel, którego realizacji one służą.

Sąd badając zasadność podjętej uchwały bierze pod uwagę jej celowość, rzetelność i gospodarność. Uchwała właścicieli lokali może przeto być uchylona przez sąd zarówno z przyczyn merytorycznych ,jak i formalnych. Art. 25 ust. 1 a ustawy ogranicza w czasie prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej do 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powyższy termin 6-tygodniowy jest terminem zawitym ,co powoduje ,że po jego upływie prawo do wytoczenia powództwa wygasa. Pogląd ,że przepis art. 25 ust. 1a przez określenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, i że po upływie wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały w orzecznictwie nie jest jednak jednolity (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20.04.2011 r.,I CSK 540/10,Lex nr 846542) .

Po tych ogólnych rozważaniach , powracając do sprawy , Sąd Odwoławczy stwierdza ,że powód zaskarżył uchwały w ustawowym terminie , nie zarzucał zasadniczo uchybień formalnych przy ich podejmowaniu za wyjątkiem pewnych uwag dotyczących indywidualnego zbierania głosów nad uchwałą nr (...) . Obie kwestionowane uchwały zostały podjęte w trybie mieszanym ,tzn. głosy zostały oddane częściowo na zebraniu ,częściowo zaś w trybie indywidualnego ich zbierania. W tej sytuacji ,dla porządku już tylko ,Sąd zauważa ,że tryb podejmowania uchwał przez właścicieli oraz warunki skutecznego podejmowania uchwał określa art. 23 u.w.l. Skuteczne podjęcie uchwały następuje wówczas ,gdy za uchwałą opowie się większość głosów właścicieli lokali liczona według wielkości udziałów. Skarżone uchwały , podejmowane w trybie mieszanym, zostały ostatecznie podjęte 17 .06.2013 r.

Przepisy ustawy o własności lokali są w zasadniczej części przepisami bezwzględnie obowiązującymi . Podobnie jak prawo rzeczowe regulacje kodeksu cywilnego , nie dają one zainteresowanym swobody w kształtowaniu tego prawa , w tym też co do samej konstrukcji instytucji - art. 3 ust. 1-5 i 7. Każdy właściciel lokalu obowiązany jest pokrywać koszty związane z nieruchomością wspólną, w tym koszty zarządu , w formie zaliczek płatnych z góry do dnia 10.każdego miesiąca. Przepis art. 15 wprowadza wiążący dla członków wspólnoty mieszkaniowej termin uiszczania bieżących opłat. Nie jest zatem dopuszczalne ustalenie - w drodze uchwały właścicieli lokali - korzystniejszego terminu i cyklu płatności ( zob. Komentarz do ustawy O własności lokali ,aut.R.Strzelczyk i A.Turlej, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2007 r., s.286 i cyt. tam poglądy piśmiennictwa i orzecznictwo Sądu Najwyższego ).Podobnie trzeba potraktować przepis art. 29 ust.1a.stanowiący ,że „okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy”. Istotą bowiem rocznego rozliczenia w kontekście ewidencji pozaksięgowych kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej jest zapewnienie przejrzystej i pełnej kontroli członków wspólnoty nad finansami Wspólnoty, a więc w konsekwencji jej członków. Rzetelna kontrola musi być poparta danymi, które obejmują pełny okres (określony ustawą i znajdujący odzwierciedlenie w statucie pozwanej). Możliwe jest sporządzenie

śródrocznego sprawozdania, zamykającego pewien okres, jednak sprawozdanie roczne musi sumarycznie objąć dany okres oraz kolejny następujący po dacie sprawozdania śródrocznego. Okresem rozliczeniowym jest niewątpliwie rok kalendarzowy. Ustawa o własności lokali dla rozliczeń nie przewiduje innego okresu np. roku obrotowego co jest przewidziane w innych ustawach ( np. ustawa z dnia 29.08.1997 r. Ordynacja podatkowa - art. 11 , ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości – art. 3 pkt 9 czy też k.s.h.) . Sąd stanowi naruszenie ustawy ustalenie poprzez uchwałę innego okresu niż rok kalendarzowy , dla rozliczenia zaliczek na koszty centralnego ogrzewania . W konsekwencji Sąd Odwoławczy uznał ,że zarzut powoda naruszenia art. 29 u.w.l. zapisem zawartym w pkt V.5 pkt 4 co do określenia innego niż rok kalendarzowy okresu rozliczenia jest zasadny , z tym iż jest sprzeczny z ustawą jedynie zapis dotyczący okresu rozliczeniowego . Brak było przeto podstaw do zakwestionowania całego zapisu pkt V.5.W sytuacji gdy powód wnosił w apelacji o uchylenie uchwały nr (...) Sąd uznał ,że kwestionuje on też oddalenie powództwa o uchylenie uchwały w zakresie zapisu z pkt V.6 Regulaminu. Rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w tym zakresie jest jednak poprawne a powód nie sformułował co do niego w apelacji żadnych zarzutów. Natomiast co do rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w zakresie oceny uchwały nr (...) i częściowego oddalenia powództwa o jej uchylenie - powód w apelacji przekonywał , odwołując się do konkretnego orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Szczecinie ( w sprawie z jego powództwa przeciwko tej samej pozwanej ),że uchwała nr (...) uchwalająca Regulamin powinna zostać w całości uchylona ( lub też w zakresie całych rozdziałów) już tylko z tego powodu , że rzeczony Regulamin zawierał w części zapisy zakwestionowane przez Sąd. Nie ma racji powód tak argumentując bowiem nie każda uchwała ,z uwagi na jej przedmiot , wymaga uchylenia w całości , z uwagi na powiązanie jej poszczególnych zapisów czy też integralność. Wyrok uchylający uchwałę ma charakter konstytutywny, gdyż zmienia stan prawny istniejący we wspólnocie mieszkaniowej. Przepisy ustawy o własności lokali regulujące zarząd nieruchomością wspólną nie przewidują możliwości zobowiązania przez sąd wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały określonej treści . Konstrukcja obowiązywania i zaskarżania uchwał podejmowanych przez właścicieli odpowiada konstrukcji unormowanej w art. 42 prawa spółdzielczego w brzmieniu sprzed 22 lipca 2005 r., a odnoszącej się do zaskarżania uchwał walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli ) spółdzielni. W przypadku uchwał rozbudowanych a zawierających różnego rodzaju regulaminy zakwestionowanie części ich zapisów nie wymaga uchylenia całej uchwały. Uchwały tego typu określają prawa i obowiązki członków wspólnoty ,sposób ich rozliczania .Mają one z reguły po części charakter normatywny. Oczywiście można spotkać uchwały wspólnoty mieszkaniowej zawierające dezyderaty ,apele ,wezwania ,które niczego obowiązującego w swej treści nie wyrażają. Inne z kolei mogą być rozbudowane , a dotyczyć jednej kwestii . Elementem konstrukcyjnym kwestionowanej uchwały nr (...) jest Regulamin Wspólnoty ,który stanowi jej swoisty statut. Zakwestionowanie jedynie niektórych zapisów Regulaminu nie wymaga jego uchylenia w całości . Dodać trzeba ,że Sąd pierwszej instancji odniósł się do wszystkich wyartykułowanych w przez powoda w pozwie zarzutów dotyczących uchwały nr (...) , będąc też ich zakresem związanym.

Ustawa o własności lokali stoi na gruncie swobody kształtowania sposobu zarządzania nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 ). Sama ustawa ma charakter *lex specialis* w stosunku do kodeksu cywilnego ( art. 1 ust.2). Status prawny wspólnoty jest dosyć niejasny. Przepisy ustawy są w tym zakresie lakoniczne , a cały dorobek judykatury i doktryny można sprowadzić do konstatacji ,że materii tej na gruncie obowiązującego prawa nie daje się jednoznacznie wyjaśnić. Ustawa wprowadza szereg uproszczeń , np. nie reguluje w ogóle trybu procedowania podczas zebrań członków wspólnoty mieszkaniowej , w tym nie nakłada obowiązku sporządzania protokołu z zebrania ,nie określa trybu spisywania jego treści i formy , nie określa niezbędnej dla prowadzenia zebrań i podejmowania legalnych rozstrzygnięć minimalnej liczby obecnych na zebraniu właścicieli lokali , wprowadza pozaksięgową uproszczoną ewidencję kosztów zarządu nieruchomością wspólną , nie przewiduje też obowiązku tworzenia określonych regulaminów ( aczkolwiek ich obowiązek może wynikać pośrednio z art. 16 czy też z innych ustaw , w tym prawa energetycznego ). Jednym słowem ustawa zawiera ułatwienia dla bezkolizyjnego funkcjonowania wspólnot z uwagi na to ,że tworzą ją właściciele lokali będący w przeważającej większości osobami fizycznymi , które mogą nie posiadać określonej wiedzy specjalistycznej. W literaturze istnieje pełna zgoda , że art. 13 ustawy o własności lokali daje podstawę do uchwalenia regulaminu wspólnoty mieszkaniowej. Zauważa się jednak przy tym ,że oprócz ogólnego sformułowania o przestrzeganiu porządku domowego ustawa w dalszych przepisach nie precyzuje, kto i w jakim zakresie jest powołany w ogóle do ustalania regulaminów . W dużej wspólnocie niewątpliwie dla uchwalenia regulaminu wymagane jest podjęcie uchwały w trybie art. 23 ustawy. Przy uchwalaniu każdego regulaminu trzeba brać pod uwagę ,że sfera dozwolonej regulacji jest

ograniczona przez normy bezwzględnie obowiązujące, które nie mogą być wyłączone i zmienione ani w drodze umowy, ani w drodze uchwały właścicieli lokali. Jednak w przypadku podjęcia już w formie uchwały regulaminu wspólnoty mieszkaniowej, mającego regulować w jednej uchwale do tej pory rozproszone decyzje konieczne jest by zawierał on precyzyjne i potrzebne zapisy. Uwzględniając powyższe Sąd Odwoławczy stwierdza, że w całości podziela jako trafne ustalenia faktyczne poczynione w sprawie oraz ich kwalifikację prawną skutkującą wnioskiem, że kwestionowany w części Regulamin zawiera zapisy naruszające przepisy ustawy o własności lokali, kodeksu cywilnego bądź też naruszające prawa powoda czy też dowodzące niewłaściwego zarządzania. Przechodząc do zarzutów apelacji pozwanej - zakwestionowany przez Sąd zapis z pkt I.2. jest niedokończony, niejednoznaczny w treści, a przez to nieczytelny i w końcu po prostu zbędny. Dodać trzeba, że dopiero zeznania świadka J. M. pozwalają zrozumieć jak miał być kwestionowany zapis w praktyce realizowany. Korespondencja, zawiadomienia są kierowane do właściciela, a nie do lokalu. Do tego nie ma podstaw, co zauważył powód w odpowiedzi na apelację, by np. różnicować osoby, które np. są właścicielami kilku lokali we Wspólnocie, ale lokale te nie są połączone. Brak też podstaw do dokonywania jednego rozliczenia dwóch lokali mieszkalnych. Rzeczą właścicieli dwóch lokali traktowanych w sensie fizycznym jak jeden jest doprowadzenie do określonych przekształceń prawnych. Dodać można, że wydaje się w ogóle niecelowe by tego typu sprawy (dotyczące przecież jedynie pojedynczych właścicieli - 2) regulować w Regulaminie. Co do pkt II ppkt 15 - istotnym obowiązkiem nałożonym na właścicieli lokali, mającym jednak na celu interes wspólnoty mieszkaniowej, jest zezwolenie na wstęp do lokalu w określonych w ustawie sytuacjach. Podobne uregulowanie zawarte są w ustawie z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów (art. 10) oraz w art. 6<sup>(1)</sup> ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zauważa się, że zakres sytuacji uprawniających wspólnotom mieszkaniowym dostęp do lokalu członka został w ustawie o własności lokali ujęty wężej niż w dwóch ostatnich ustawach. W szczególności nie przewiduje się udostępniania lokalu w razie dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalania zakresu niezbędnych prac i ich wykonania. Ponadto w ustawie nie uregulowano przypadku otwarcia lokalu pod nieobecność właściciela, co z kolei wiąże się z kwestią zabezpieczenia mieszkania, w tym rzeczy w nim się znajdujących oraz potrzebę spisania z tych czynności protokołu. Wreszcie obowiązujące przepisy nie przewidują - w razie odmowy udostępnienia lokalu - prawa wejścia do mieszkania w obecności funkcjonariuszy Policji lub straży pożarnej. Wyliczenie przypadków, w których właściciel lokalu jest zobowiązany zezwalać na wstęp do lokalu na żądanie zarządu (zarządcy) wspólnoty mieszkaniowej (art. 13 ust 2) ma więc charakter wyczerpujący, a istnienie przesłanek wymienionych w tym przepisie (konieczność przeprowadzenia konserwacji, remontu, albo usunięcia awarii w nieruchomościach wspólnych, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje) musi być wykazane i weryfikowalne. Wspólnota może dochodzić wykonania obowiązku udostępnienia lokalu przez właściciela w trybie procesu o nakazanie. Artykuł 13 ust. 2 ustawy - będący ograniczeniem praw właścicielskich właścicielem lokalu - stanowi zarazem materialną podstawę roszczenia wspólnoty w warunkach zaistnienia jednej z przesłanek tego przepisu. W sytuacjach zagrożenia pożarowego strażacy prowadzący akcję ratowniczą mają uprawnienia wejścia do lokalu (por. przepisy ustawy z dnia 24.08.1991 r. o Państwowej Straży Pożarnej, tekst. jed. Dz.U. z 2013 r., poz. 1340 z póź.zm.). Podobnie w przypadku innych zagrożeń, jeżeli przewidują to przepisy szczególne (co do niedopuszczalności rozszerzającej wykładni art. 13 ust. 2 zob. cyt. już wyżej Komentarz ...s. 274-275 oraz Zarządzanie nieruchomościami lokalowymi, Roman Dzieczek, LexisNexis, Warszawa 2014 r., s.134). Uwzględniając powyższe oraz argumentację Sądu pierwszej instancji, w tym co do językowej wykładni kwestionowanego zapisu, jak też trafne uwagi powoda zawarte w odpowiedzi na apelację pozwanej, kwestionowany zapis Regulaminu zasadnie został uchylony. Co do zakwestionowanego zapisu z pkt Vust.1 ppkt 1 Regulaminu - zarzuty apelacji są też pozbawione zasadności. Ma rację powód gdy w odpowiedzi na apelację pozwanej przekonuje, że zapisy Regulaminu Wspólnoty powinny być jednoznaczne, tak by ich zrozumienie nie rodziło trudności i nie prowadziło do rozbieżnych interpretacji. Dlatego nie przekonuje argumentacja pozwanej, iż rzeczą adresatów Regulaminu jest dokonanie wykładni jego zapisów, nie ograniczając się przy tym tylko do wykładni tylko językowej. Jeżeli przyjmiemy, że Regulamin Wspólnoty ma charakter zbliżony do statutu w spółdzielni czy w spółce to może dokonywać jego tłumaczenia według dyrektyw wynikających z art. 65 k.c. Sens oświadczeń woli ujętych w formie pisemnej, czyli wyrażonych w dokumencie, ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu. Tekst ten, choć w procesie złożenia oświadczeń przez strony pozostaje wtórny dla rzeczywistej woli stron, w ramach wykładni tych oświadczeń - z uwagi na pewność obrotu - stanowi bazę dla ich interpretacji. Nie jest bowiem możliwe ustalenie

woli stron, a w konsekwencji treści dokonanej przez nie czynności prawnej, w oderwaniu od tak doniosłego faktu, jak materialne zwerbalizowanie tych oświadczeń. Rola pozajęzykowych reguł wykładni, wyeksponowana w art. 65 § 2 k.c., polega przede wszystkim na rozstrzyganiu wątpliwości interpretacyjnych, jak również potwierdzeniu wyniku wykładni językowej, w odniesieniu do ustalonego zamiaru stron i celu umowy. W procesie tego typu interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażen dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu logicznego całego dokumentu, w tym przede wszystkim związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. Uwzględnieniu podlegają również okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, jeżeli dokument obejmuje takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień ( zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 18 czerwca 2014 r. I ACa 315/14 , LEX nr 1488700 ). Przenosząc to do sprawy zasadnym jest przyjęcie ,że zapisy regulaminu powinny być zrozumiałe po dokonaniu już tylko ich językowej wykładni. Ustawa o własności lokali posługuje się pojęciem kosztów zarządu , a mianowicie stanowi w art. 13 ust. 1 ,że właściciel lokalu ma obowiązek ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczy w **kosztach zarządu** związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej precyzując W art. 14 ustawodawca z kolei w sposób przykładowy podaje co należy do **kosztów zarządu** nieruchomością wspólną .Stąd użycie pojęcia **koszty zarządu** dla określenia jedynie kosztów takich jak podane przykładowo w Regulaminie koszty - korespondencji , sporządzenia kopii dokumentów może być mylące, jest nieprecyzyjne i niejednoznaczne, wprowadza chaos . Niedokończony zapis z pkt V. 1.pkt 1 jest również uchybieniem. Każda uchwała właścicieli lokali podlega zaskarżeniu , jednak Regulamin powinien być, o czym już wyżej była mowa , na tyle precyzyjny i jednoznaczny by z góry nie zakładać ,że jego ewentualne trudności interpretacyjne przekładające się na jego niewłaściwe stosowanie mogą być usunięte przez zakwestionowanie uchwały na jego podstawie podjętej. Co do kwestionowania przez pozwaną uchylenia zapisów z pkt V ust. 7 ppkt 2 - zapis ten narusza ustawę ,stąd jego uchylenie było oczywiście zasadne . Taki wniosek jest uzasadniony nadto tym ,że choć pozwana twierdzi że powyższy zapis jest w praktyce „martwy” to jednak z treści uchwały nr (...) wynika ,że dotyczy ona zmiany stawki funduszu remontowego na 2013 r. Z faktu istnienia prawomocnego wyroku sądu powszechnego tyżącego jednej uchwały nie wynika przeszkoda dla oceny zapisu w regulaminie. Oznacza to ,że również zarzut pozwanej naruszenia art. 199§ 1 pkt 2. k.p.c. jest chybiony. Podobnie należy ocenić jako chybione kwestionowanie uchylenia zapisu Regulaminu z pkt V ust. 2 ppkt 7 - z faktu ,iż obecnie ta regulacja nie jest stosowana nie wynika by zapis naruszający ustawę mógł pozostać w Regulaminie. Nie bez znaczenia są tu też uwagi powoda tej kwestii tyżące zawarte w odpowiedzi na apelację , a do których pozwana się nie odniosła.

Art. 3 ust. 1 ustawy stanowi ,że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali ( art. 3 ust. 2 ). Ustawa w sposób wyraźny reguluje to zagadnienie jedynie w odniesieniu do gruntu - z art. 3 ust. 1 w zw. z art. 5 wynika, że współwłasnością przymusową objęty jest grunt niezbędny do korzystania z budynku. Co do pozostałych elementów art. 3 ust. 1 cyt. ustawy określa je jako "wszelkie części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości ze względu na należące do niego niewyodrębnione lokale". Ustawodawca zrezygnował więc z wyliczenia ,jakie części budynku i jego wyposażenia ,stanowią współwłasność właścicieli lokali .Zastąpiono je określeniem negatywnym – współwłasnością objęto wszystkie części budynku i urządzenia ,które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli (art. 3 ust. 2 ). Ponadto , z art. 2 ust 4 ustawy można wyprowadzić wniosek ,że współwłasnością objęte będą wszelkie pomieszczenia , które nie zostały włączone w skład lokalu ,jakie jego części składowe ,takie jak strychy , piwnice, komórki ,garaże. Współwłasnością objęte będą te części budynku i urządzenia , które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. W skład nieruchomości wspólnej co do zasady mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie należą do niej te części budynku , które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne czy dach. Do nieruchomości wspólnej mogą także należeć takie elementy, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak integralnego charakteru, a które ustawa określa jako pomieszczenia . Współwłasnością właścicieli lokali objęte też są także urządzenia , umożliwiające korzystanie zarówno z części budynku ( np. pralni, suszarni ) przeznaczonych do użytku wszystkich lub pewnych grup właścicieli ,jak i poszczególnych lokali. Chodzi zwłaszcza o wszelkie instalacje elektryczne, wodociągowe, grzewcze,



klimatyzacyjne. Urządzenia te wchodzi w skład nieruchomości wspólnej także wtedy ,gdy poszczególne elementy je tworzące znajdują się w granicach przestrzennych wyodrębnionych nieruchomości lokalowych ( np. przebiegające przez lokal rury wodociągowe czy gazowe). Podsumowując : przedmiotem współwłasności właścicieli lokali może być tylko nieruchomość w rozumieniu art.46 § 1 k.c. i wspólne części budynku , a nie każde inne elementy nie stanowiące części budynku. W skład części wspólnej wchodzi określone elementy , w tym określone części budynku i urządzenia , a decyzję o tym jakie podejmuje się już w chwili ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości. Nie jest dopuszczalne rozszerzanie przedmiotowego zakresu niepodlegającej zniesieniu współwłasności przymusowej ,leżącej u podstaw funkcjonowania każdej wspólnoty mieszkaniowej . Oznacza to w konsekwencji ,że nie jest dopuszczalne „uzupełnianie „ na podstawie uchwały wspólnoty -zakreślonego przez ustawę przedmiotu nieruchomości wspólnej - dodatkowo jeszcze o nieruchomości i tym samym zrównanie statusu prawnego tych rzeczy ze statusem prawnym nieruchomości wspólnej. Mając na uwadze przytoczoną wyżej , z uwzględnieniem brzmienia art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali , definicję nieruchomości wspólnej należy przyjąć ,że ciepłomierze ( mierniki ciepła , podzielniki z odczytem ) przeznaczone dla zamieszkujących poszczególne lokale mieszkalne ,służą wyłącznie im , nie stanowią elementu przymusowej nieruchomości wspólnej .Oczywiście pozwana takiego rozumienia części wspólnej nie kwestionuje . Jednocześnie w zapisach Regulaminu - w pkt VI ust 1 ppkt 3-5 i pkt VI ust. 2 ppkt 3-5 zawarta jest regulacja ,która takie wyłożenie części wspólnej ostatecznie pomija i w konsekwencji dokonuje określonego „ wyłączenia „ właścicieli poszczególnych lokali co do własności ich rzeczy - wodomierzy i ciepłomierzy przyjmując ,że stają się one własnością Wspólnoty. W tej sytuacji powoływanie się pozwanej na praktyczny wymiar zastosowanego w regulaminie rozwiązania nie jest wystarczające dla takiego zapisu ,który niewątpliwie by naruszał prawo własności do rzeczy przysługujące poszczególnym właścicielom lokali .To Regulamin powinien jeżeli już wskazywać podstawą prawną dla takiej zmiany właścicielskiej. W każdym razie uchwała regulująca kwestię wodomierzy oraz ciepłomierzy (podzielników , mierników ciepła ) nie może uwzględniać tylko aspektu praktycznego w kontekście pewnych ułatwień w administrowaniu , uchwała powinna pozostawać oczywiście w interesie wszystkich właścicieli lokali , z tym iż uwzględnienie aspektu gospodarczego nie można skutkować naruszeniem prawa własności .Nie można pomijać , że majątek właścicieli jest odrębny od majątku wspólnoty mieszkaniowej. Sąd dostrzega złożoność problemu sensownego uregulowania sprawy ciepłomierzy i wodomierzy , skoro jednak zaproponowane rozwiązanie - w sumie „wygodne „ dla właścicieli lokali , zostało zakwestionowane jako naruszające ustawę musiało pod tym kątem zostać przez Sąd ocenione. Właściwie też Sąd pierwszej instancji ocenił jako nieprawidłowy , bo sprzeczny z ustawą ,zapis z pkt VII ppkt 6 Regulaminu .Stąd zbędne jest powtarzanie podzielanej w całości argumentacji prawnej w tym zakresie przytoczonej przez Sąd Okręgowy . Niewątpliwie członek wspólnoty ma prawo kontroli działalności zarządu . W szczególności ma prawo wglądu do ksiąg i dokumentów oraz sprawozdań. Ma również prawo żądać informacji i sprawozdań dotyczących stanu majątku (aktywów i pasywów ) wspólnoty i wyjaśnień w kwestiach związanych z zarządem wspólną nieruchomością. W praktyce funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych powstaje często problem pogodzenia wykonywania czynności kontrolnych przez właścicieli z czynnościami związanymi z zarządem nieruchomością , a także problem kosztów. Niewątpliwie prawo właściciela powinno być wykonywane w sposób rozsądny . Nie może ono utrudniać a tym bardziej uniemożliwiać normalnych czynności zarządu. Uwzględniając powyższe w uchwale wspólnoty dotyczącej tej kwestii można zdefiniować kryteria dostępu do dokumentacji , stanowiące skuteczny środek zapobiegawczy wobec możliwych nieprawidłowości. W celu zobrazowania możliwych rozwiązań w zakresie prawa do informacji można przywołać stosowne regulacje z innych ustaw , a mianowicie przepisy z Kodeksu spółek handlowych ,np. art. 212 §1 , Prawa spółdzielczego- art. 18 §2 pkt3 i § 3 , z zastrzeżeniem art. 8<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Interes korporacyjny, reprezentowany przez właścicieli lokali ,członków wspólnoty mieszkaniowej (podobnie jak w spółdzielni mieszkaniowej ) polega na zapewnieniu im możliwości realnej kontroli nad działalnością zarządu w oparciu o art. 29 ust. 3 u.w.l. Interes indywidualny , na który powołuje się pozwana sprowadza się do ochrony informacji o indywidualnych wymiarach opłat za poszczególne lokale bez zgody ich właścicieli . W takim konflikcie interesów trzeba z reguły przyznać prymat interesowi korporacyjnemu członków wspólnoty mieszkaniowej i dopuścić możliwość żądania przez innego członka udostępnienia takich indywidualnych danych jako racjonalne , a w praktyce często konieczne do wykonywania przez właściciela realnej kontroli działalności zarządu ( por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 sierpnia 2013 r. III CZP 21/13, Lex 1415532 ). Zakładanie ,że informacje będą żądane

w innych celach niż realizowanie prawa do kontroli zarządu jest nieuprawnione, a w każdym razie przedwczesne. Wymaga przy tym podkreślenia, że uprawnienie właściciela lokalu, a członka wspólnoty mieszkaniowej, do żądania informacji co do indywidualnych wymiarów opłat dotyczących poszczególnych lokali nie ma charakteru absolutnego. Możliwe jest wprowadzenie określonych rozwiązań organizacyjnych związanych z technicznymi aspektami realizacji takich uprawnień kontrolnych przez członka wspólnoty. Sąd Odwoławczy zgadza się z Sądem pierwszej instancji, że udzielanie wskazanych wyżej informacji, bez pisemnej zgody właściciela lokalu (nie przesądzając w tym miejscu oczywiście formy takiej informacji) nie stanowi naruszenia ustawy z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (jako mające oparcie w art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy). Dodać można, że w orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalone jest stanowisko, że przesłanką legalności przetwarzania danych osobowych członków wspólnoty przez samą wspólnotę mieszkaniową stanowi art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie danych osobowych, zgodnie z którym, przetwarzanie danych osobowych jest dopuszczalne wówczas, gdy jest niezbędne dla zrealizowania uprawnienia lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisu prawa. Podstawą prawną przetwarzania przez wspólnotę danych osobowych jej członków stanowią przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz w zakresie w niej nie uregulowanym przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Na podstawie przepisów tych aktów prawnych wspólnota mieszkaniowa uprawniona jest do przetwarzania danych osobowych swoich członków na określonych celach, podobnie jak też jest zobowiązana do udzielania informacji dla zapewnienia swoim członkom sprawowania realnej kontroli zarządu (art. 29 ust. 3 u.w.l.). Marginalnie już tylko Sąd zauważa, z uwagi na treść apelacji, że po zmianie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami straciła na znaczeniu kwestia posługiwania się w zarządzaniu licencjonowanymi zarządcami (ustawa zawiera jedynie szczątkowe unormowanie dotyczące formy zawierania umów oraz obowiązkowych ubezpieczeń od odpowiedzialności cywilnej), przepis art. 186 ust. 1 został uchylony z dniem 1 stycznia 2014 r.

W konsekwencji, w oparciu o prawidłowe ustalenia faktyczne i ich kwalifikację prawną Sądu pierwszej instancji, z uwzględnieniem ustaleń poczynionych powyżej, Sąd Odwoławczy uznał, że zarzuty pozwanej co do niesłusznego uchylecia w części Regulaminu (uchwała nr (...)) są pozbawione zasadności, zarzucane uchybienia Sądowi pierwszej instancji bowiem nie zostały potwierdzone, dotyczy to również wyłożenia przepisów ustawy o własności lokali.

Co do zarzutów pozwanej dotyczących rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji uchylającego uchwałę nr (...) r. w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego Sąd drugiej instancji nie podziela zarzutów pozwanej. Tok rozumowania, który doprowadził Sąd Okręgowy do konstatacji, iż przedstawione sprawozdanie narusza ustawę o własności lokali oraz interes powoda jest przekonujące i jako takie w całości zostało podzielone przez Sąd Apelacyjny. Już tylko krótko Sąd przypomina, że artykuł 29 u.w.l. reguluje kwestie związane w szczególności z zapewnieniem prowadzenia dla nieruchomości ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na ich pokrycie i rozliczeń z innych tytułów. Intencją wprowadzenia w art. 29 ust. 1 u.w.l. obowiązku prowadzenia przez zarząd pozaksiegowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną było nie tyle istotne uproszczenie zasad sporządzania przez wspólnoty dokumentacji księgowej, ile umożliwienie oraz ułatwienie członkom wspólnot mieszkaniowych zapoznania się z finansowymi aspektami ich funkcjonowania, które pozwala na łatwiejsze podjęcie decyzji w zakresie zatwierdzenia sprawozdania z działalności wspólnoty. Zebranie roczne ogółu właścicieli określone w art. 30 ustawy jest jedynym obowiązkowym zebraniem przewidzianym w ustawie. Coroczne zebranie właścicieli ma charakter sprawozdawczo-ocenny. Jest ono realizacją praw właścicieli lokali do sprawowania kontroli nad działalnością zarządu (art. 29 ust. 3) oraz współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną (art. 27). Treść obrad tego obligatoryjnego zebrania jest określona w art. 30 ust. 2. Ustawa przy tym nie określa jak powinien wyglądać plan gospodarczy czy sprawozdanie roczne, musi ono obejmować jednak niewątpliwie rok kalendarzowy, a w swej treści powinno być dla każdego właściciela lokalu przejrzyste, rzetelne i wiarygodne. W literaturze proponuje się, aby takie sprawozdanie składało się z dwóch części: opisowej co do działań podejmowanych przez zarząd oraz finansowej w której należy zamieścić analizę wykonania planu gospodarczego. Sprawozdanie musi przy tym pochodzić od uprawnionego organu tj. zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Sprawozdanie niepodpisane oznacza, że jest to jedynie projekt dokumentu. Zatwierdzenie lub odmowa zatwierdzenia sprawozdania może wpłynąć z kolei na udzielenie zarządowi absolutorium, a zatem może mieć wpływ na odpowiedzialność organizacyjną członków zarządu, a dalej na ewentualną konieczność pokrycia przez właścicieli lokali strat finansowych wspólnoty mieszkaniowej. Powinno przeto

być tak sporządzone by właściciele lokali , w przeważającej części osoby fizyczne, nie miały problemu z jego odczytaniem ,zasadniczo nie można bowiem wymagać znajomości ustaw regulujących szczegółową rachunkowość oraz zasady sporządzania klasycznych sprawozdań finansowych.

Wobec poczynionych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych , w tym w oparciu o zeznania świadka J. M. , nie można w konsekwencji było odmówić racji powodowi gdy dowodził ,że sprawozdanie nie zawierało w swym zakresie pewnych wartości czego konsekwencją było to ,że saldo za rok 2012 zostało określone w sposób obiegający od rzeczywistego wyniku . W toku przesłuchania wskazanego świadka , profesjonalnego przecież zarządcy nieruchomości , nie było możliwe by na podstawie dokumentów zatwierdzonych kwestionowaną obecnie uchwałą określił jednoznacznie czy Wspólnota uzyskała dochód, w jakiej wysokości ,na co on został przeznaczony , a w szczególności dlaczego są rozbieżności w dokumentacji finansowej. Ma przeto rację powód ,że już tylko to dowodzi , że sprawozdanie nie było pełne ,przejrzyste , czytelne nawet dla profesjonalisty. Odmienna przeto ocena uchwały prezentowana w apelacji pozwanej nie zasługuje na podzielenie. W pełni trzeba też podzielić ocenę Sądu pierwszej instancji co do tego ,że sposób sformułowania §2 uchwały nr (...) skutkuje tym ,że w istocie nie wynika z niej jaki to dochód za 2012 r. oraz na co konkretnie ma zostać przeznaczony. Nie negując tego ,że sprawozdanie może mieć różną formę ( w tym ustną - o czym pisze pozwana w apelacji ) ,wobec braku stosownych regulacji ustawie o własności (aczkolwiek w orzecznictwie przyjmuje się odpowiednie stosowanie przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 z późn. zm.) , może mieć różny zakres to powinno jednak zawierać podstawowe , prawdziwe dane.

W konsekwencji takich ustaleń Sąd Apelacyjny , w oparciu o przepisy art. 386 § 1 oraz art. 385 k.p.c. : zmienił zaskarżony wyrok w punkcie trzecim o tyle, że uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G. nr (...) z 17.06.2013 r. w części dotyczącej uchwalenia regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nadto co do punktu V.5 podpunkt 4 w zakresie sformułowania: „ (za okres 01 lipca - 30 czerwca roku następnego)” i oddalił apelację powoda w pozostałej części; a apelację pozwanej w całości jako pozbawioną zasadności .

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. . Mając na uwadze wynik postępowania apelacyjnego zniósł mianowicie Sąd koszty postępowania apelacyjnego między stronami (apelacja pozwanej została oddalona w całości , apelacja powoda w zasadniczej części z tym, że do kosztów procesu po stronie pozwanej trzeba zaliczyć nadto wynagrodzenie jej profesjonalnego pełnomocnika procesowego w kwocie najmniej 135 zł ).

SSA Marta Sawicka SSA Dariusz Ryszał SSA Mirosława Gołuńska