

Sygn. akt I ACa 706/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2015 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Halina Zarzeczna
Sędziowie:	SA Ryszard Iwankiewicz SA Edyta Buczkowska-Żuk (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2015 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. Ż.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 28 kwietnia 2015 roku, sygn. akt I C 2023/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 135 zł. (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Edyta Buczkowska-Żuk Halina Zarzeczna Ryszard Iwankiewicz

Sygn. akt: I ACa 706/15

UZASADNIENIE

Powódka - J. Ż. wytoczyła powództwo przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), ul. (...) o uchylenie w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego (bilansu) Wspólnoty za 2013 rok i uchylenie w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania za 2013 rok oraz udzielenia absolutorium Zarządcy Wspólnoty. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Pozwana - Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. przy ul. (...) i ul. (...) w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. przy ul. (...), ul. (...) jest zgodnie z brzmieniem a contrario art. 19 ustawy o własności lokali wspólnotą, w której liczba lokali przekracza 7, zatem zastosowania nie mają przepisy kodeksu postępowania cywilnego i kodeksu cywilnego, a przepisy ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U Nr 80 z 2000 r. poz. 903 ze zmianami).

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. przy ul. (...), ul. (...) składa się z:

- 155 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni - **9.697,46 m²**,
- 5 lokali użytkowych o łącznej powierzchni - **368,59 m²**,
- 69 garaży o łącznej powierzchni - **1.359,95 m²**,
- 99 piwnic o łącznej powierzchni - **346,04 m²**.

Powódka w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) mieszka począwszy od października 2008 r. Jest współwłaścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego w budynku położonym w G. przy ul. (...). Ze względu na okoliczność posiadania prawa własności do wymienionego lokalu jest również współwłaścicielką nieruchomości, na której usytuowany jest lokal i członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości obejmującej trzy połączone ze sobą budynki przy ul. (...) i ul. (...). Wysokość opłat na eksploatację podstawową, fundusz remontowy, za administrowanie, centralne ogrzewanie i abonament od powstania Wspólnoty jest uzależniona od powierzchni lokalu mieszkalnego. Powódka nabyła lokal o powierzchni 48,14 m⁽²⁾ z pomieszczeniem przynależnym (piwnicą), a wnosi opłaty za powierzchnię 44,65m⁽²⁾. W żadnym piśmie kierowanym do zarządcy, czy w piśmie procesowym powódka nie podnosiła kwestii dokonywanych przez zarządcę zbyt małych naliczeń w stosunku do posiadanego przez siebie lokalu i pomieszczeń przynależnych, co wskazuje na posiadanie wiedzy przez powódkę od samego początku, jakie są składniki opłat i za co właściciele są obciążani.

Od początku istnienia Wspólnoty Mieszkaniowej (...) zarządca naliczał właścicielom lokali składniki opłat zgodnie z obowiązującymi uchwałami podjętymi każdorazowo przez właścicieli lokali większością głosów. Odnosi się to również do zaliczek wystawianych pierwszym właścicielom lokali w tej Wspólnocie.

W związku z faktem, iż we wspólnotach rozbudowujących się na samym początku właścicielami lokali jest deweloper oraz zaledwie kilku pierwszych właścicieli lokali (w stosunku do kilkudziesięciu właścicieli docelowo) nie organizuje się zebrania Wspólnoty do czasu sprzedaży większej ilości lokali. Niemniej jednak, ponieważ „świeżo zawiązana” Wspólnota musi funkcjonować, najczęściej spotykaną w takich wspólnotach sytuacją jest, iż deweloper posiadając większość udziałów w porozumieniu lub z powiadomieniem pozostałych właścicieli lokali podejmuje pierwsze uchwały, niezbędne do funkcjonowania wspólnoty, ograniczając się najczęściej tylko do uchwał podstawowych i koniecznych a resztę decyzji pozostawiając na pierwsze zebranie Wspólnoty. Tak też było w tym przypadku w pozwanej Wspólnocie.

Pierwszy akt notarialny Rep. A nr (...) umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu przy ul. (...) oraz pełnomocnictwa pomiędzy deweloperem (...) a J. S. podpisano w dniu 10.07.2007 r. Od tego dnia również zarejestrowano Wspólnotę w Urzędzie Statystycznym i Skarbowym. Kolejne akty notarialne podpisywane były sukcesywnie w następnych dniach (lipiec - sierpień 2007r.). Do 25 lipca sprzedano 13 lokali (o numerach (...)) - KW

(...), (...) - KW (...), (...) - KW (...), (...) - KW (...), (...) KW (...), (...) KW (...), (...) - (...), (...) - (...), (...) - KW (...), (...) KW (...), (...) KW (...), (...) - KW (...), (...) - KW (...).

W związku z koniecznością zapewnienia nowopowstałej Wspólnocie dostaw wody, energii elektrycznej, ciepłej wody itd. niezbędne było ustalenie wysokości i zebranie pierwszych zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości, tak więc niezwłocznie po podpisaniu pierwszych aktów notarialnych pod koniec lipca 2007 r. developer podjął decyzję w sprawie ustalenia wysokości składników zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej obowiązującą od lipca 2007r. i wystawiano pierwsze wymiary zaliczek dla właścicieli lokali. Ta decyzja stanowiła podstawę do przyjęcia sposobu naliczania opłat właścicielom pozwanej Wspólnoty jako uchwała.

Na pierwszym zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...), które odbyło się w dniu 09.04.2008 r. (około 9 miesięcy po powstaniu Wspólnoty, gdy akty notarialne podpisała już większa grupa właścicieli lokali) została podjęta uchwała nr 3 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2008, gdzie wszystkie stawki z pierwszej podjętej przez developera w lipcu 2007 r. uchwały, zawarte również w projekcie planu gospodarczego zostały szczegółowo omówione i przegłosowane (bez pozycji garaże czy piwnice). W dniu pierwszego zebrania deweloper nadal posiadał większość udziałów we Wspólnocie ((...) - 542.247/1.000.000, pozostałe sprzedane lokale - 457.753/1.000.000), zagłosował odnośnie obowiązujących stawek opłat zgodnie z wolą właścicieli lokali.

Zarządcą pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G. od czasu jej powstania jest Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe (...) s.c. M. I. i S. N..

W dniu 24.02.2014 r. odbyło się pierwsze w roku 2014 roczne zebranie pozwanej Wspólnoty. Na zebraniu szczegółowo były omówione kwestie dotyczące Wspólnoty, w tym każda pozycja sprawozdania finansowego i planu gospodarczego. Omawiana była też kwestia naliczania opłat od właścicieli garaży i piwnic z tytułu zarządu nieruchomością wspólną. Do porządku obrad Wspólnoty na początku zebrania było dodane głosowanie nad uchwałą o obciążaniu opłatami za garaże i piwnice na wniosek grupy inicjatywnej (komisji rewizyjnej) zgłoszony dzień przed zebraniem Wspólnoty. Kwestia opłat od lokali wywołała bardzo ożywioną dyskusję mieszkańców z udziałem H. S.. Ta uchwała nie została podjęta, bowiem nie uzyskała wymaganej większości głosów. M. I. zapewnił mieszkańców na zebraniu w czasie tej dyskusji, że jest uchwała o nie pobieraniu opłat za piwnice i garaże. M. I. nie okazał tej uchwały na zebraniu. Chodziło o dokument dewelopera o nazwie „wysokość składników zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną”, z którego wynikały opłaty dla lokali mieszkalnych i użytkowych obowiązujące od 01.07.2007 r. Deweloper od tej daty nie narzucał opłat za garaże i piwnice.

Na zebraniu w dniu 24.02.2014 r. zostały podjęte obie zaskarżone uchwały: uchwała nr 1 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego (bilansu) Wspólnoty za 2013 r. i uchwała nr 2 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2013 r. i udzielenia absolutorium zarządcy Wspólnoty. Na tym zebraniu zostały podjęte jeszcze inne cztery uchwały: nr 3 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2014 rok, nr 4 w sprawie przeksięgowania salda (nadwyżka w kwocie 2.227,20 zł) za wywóz nieczystości stałych na fundusz remontowy, uchwała nr 5 w sprawie powiększenia parkingu na terenie Wspólnoty od strony ulicy (...) w kierunku ulicy (...) i uchwała nr 9 w sprawie przeksięgowania części nadwyżki na eksploatacji podstawowej w wysokości 50.000 zł na fundusz remontowy. Nie zostały zaś podjęte przez Wspólnotę trzy uchwały: uchwała nr 6 w sprawie wykonania dociepleń ścian w lokalach zlokalizowanych na poddaszu budynku Wspólnoty z uwagi na przemarzanie w okresie zimy ze środków eksploatacji podstawowej, uchwała nr 7 w sprawie wykonania remontu przeciekających balkonów ze środków eksploatacji podstawowej i uchwała nr 8 w sprawie obciążenia opłatami właścicieli garaży.

Następnego dnia powódka skontaktowała się telefonicznie z zarządcą Wspólnoty z prośbą o udostępnienie jej uchwały Wspólnoty w przedmiocie odstąpienia od obciążania kosztami zarządu nieruchomością wspólną właścicieli garaży. Pracownica udzieliła powódce informacji, że M. I. na zebraniu się pomylił i że takiej uchwały we wspólnocie nie ma. Wówczas powódka skierowała pismo do zarządcy o jednoznaczne wyjaśnienie kwestii odstąpienia od obciążania kosztami zarządu właścicieli garaży. Prośby o wyjaśnienia do Zarządcy kierowała również H. S.. Zarządca pisemnie odpowiedział na pisma.

O podjęciu zaskarżonych uchwał zarządca zawiadomił powódtkę pismem z dnia 30.06.2014r., które powódka odebrała w dniu 18.07.2014 r. Powództwo o uchylene uchwał powódka wniosła dnia 28.08.2014 r. (k. 22).

W marcu 2015 r. odbyło się zebranie Wspólnoty, na którym zaproponowano uchwałę o naliczaniu opłat za garaże i piwnice. Sprawa ta ponownie wywołała ożywioną dyskusję. Głosy częściowo zbierano na posiedzeniu a częściowo w drodze indywidualnego głosowania. Uchwała nie została przegłosowana.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd wskazał, że wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących poprzez podejmowanie uchwał, które mogą być zaskarżone przez właściciela lokalu zgodnie z przepisem art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. nr 80, poz. 903 ze zmianami), zwanej dalej „u.w.l.”

Powódka niewątpliwie zaskarżyła uchwały w określonym sześciotygodniowym terminie. Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami Kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania przy podjęciu uchwały.

Powódka nie podnosiła zarzutów formalnych. Zarzuciła, że zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali **w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.** W przypadku odstąpienia przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) od obciążania kosztami zarządu nieruchomością wspólną właścicieli garaży brak jest według powódki w tym zakresie wymaganej przepisami prawa uchwały. Nie można za taką uchwałę uznać decyzji jednego właściciela, choćby posiadał większość udziałów w nieruchomości wspólnej. Decyzja taka nie wyczerpuje trybu przewidzianego w ustawie o własności lokali i uniemożliwia zajęcie stanowiska przez pozostałych właścicieli, których dotyczy, w szczególności uniemożliwia jej zaskarżenie. Powódka zatem twierdziła, że **zarządca nie legitymuje się i nigdy się nie legitymował niezbędną do odstąpienia od obciążania właścicieli garaży kosztami zarządu nieruchomością wspólną uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej, a co za tym idzie nieprawidłowo rozlicza koszty zarządu nieruchomością wspólną.** Odstępując w sposób nieuprawniony od obciążania zaliczkami z tytułu kosztów zarządu właścicieli garaży, zarządca bez żadnej podstawy prawnej zwiększył obciążenia z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną pozostałych właścicieli i naraził ich na szkodę. W ocenie zatem powódki zaskarżone uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej są niezgodne z przepisami prawa, naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes właścicieli (m.in. powódki), którzy nie posiadając garaży płacą zwiększone zaliczki kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Powódka stwierdziła, że niezgodność z przepisami prawa zaskarżonych uchwał wynika z okoliczności, iż na skutek wprowadzenia właścicieli w błąd przez Zarządcę zagłosowali oni za przyjęciem uchwały zatwierdzającej sprawozdanie i działania Zarządu, pomimo, że rozliczenia dokonywane przez Zarządcę były niezgodne z dyspozycją i wolą Wspólnoty. Gdyby Zarządca przedstawił właścicielom na zebraniu i poza nim rzetelną i prawdziwą informację o podstawach swoich działań tj. gdyby poinformował, że nie ma uchwały Wspólnoty będącej podstawą odstąpienia od obciążania właścicieli garaży kosztami zarządu nieruchomością wspólną z dużym prawdopodobieństwem można przypuszczać, że właściciele nie zatwierdziliby sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności zarządu i nie udzieliliby absolutorium Zarządcy. Tym bardziej, że pojawienie się na Zebraniu kwestii nie ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną przez właścicieli garaży wzbudziło sporo zastrzeżeń ze strony członków Wspólnoty. Powódka podniosła, że została wprowadzona w błąd przez M. I. co do istnienia uchwały zwalniającej „garażowiczów” od ponoszenia opłat i nie głosowałyby za przyjęciem zaskarżonych chwał, gdyby wiedziała, że nie ma takiej uchwały. Ponadto w ocenie powódki zaskarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ponieważ każda z nich sankcjonuje wadliwy i bezpodstawny sposób rozliczania właścicieli z obowiązków ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Sposób rozliczania, który pozostaje w rażącej sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy. W braku uchwały Wspólnoty o odstąpieniu od obciążania kosztami zarządu

właściciele garaży, koszty Wspólnoty powinny być podzielone na wszystkich właścicieli wedle metrażu posiadanych lokali, bo taki sposób podziału przyjęła Wspólnota w Regulaminie. Zwróciła uwagę, że wobec rażącego zaniedbania zarządcy sprawozdanie finansowe jest obciążone wadami. Rozliczenie powstałych w 2013r. kosztów zarządu nieruchomością wspólną na jedynie część właścicieli, bez uwzględnienia udziału członków Wspólnoty posiadających garaże dyskwalifikuje prawidłowość sporządzenia takiego sprawozdania. Tymczasem Zarządca dokonywał rozliczeń nieprawidłowo i przedstawione w sprawozdaniu koszty zostały niewłaściwie podzielone na poszczególnych właścicieli, zwiększając obciążenia członków Wspólnoty, którzy nie posiadają garaży. Naruszony został zatem interes powódki i poszczególnych właścicieli.

Przyznać należy rację pozwanemu, że sprawozdanie finansowe jest rachunkowym zestawieniem wpływów Wspólnoty i wydatków na cele Wspólnoty. Sprawozdanie finansowe nie ma żadnego związku z obciążeniem zaliczkami bądź nie lokali garażowych. Podobna argumentacja dotyczy drugiej uchwały o udzieleniu absolutorium Zarządcy. Zarządca bowiem realizował podjęty rok wcześniej plan gospodarczy, który nie przewidywał pobierania zaliczek od lokali garażowych.

Sąd podziela argumentację pozwanej Wspólnoty, że wbrew zarzutom powódki decyzje wspólnot mieszkaniowych zapadają w formie uchwał, dla których prawo nie przewiduje żadnej szczególnej formy. Decyzja członków wspólnoty nawet nie musi być nazwana uchwałą. Jedynym wymogiem jest, aby za przyjęciem uchwały głosowało większość właścicieli. Wbrew zarzutom powódki uchwały nie muszą być podejmowane wyłącznie na zebraniu wspólnoty, mogą być podejmowane w drodze indywidualnego zbierania głosów. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie - pierwsza uchwała o sposobie obciążania lokali i wysokości opłat została podjęta zaraz po powstaniu Wspólnoty tj. po wyodrębnieniu i sprzedaży pierwszych lokali. Nie była ona oczywiście podejmowana na zebraniu, ponieważ deweloper posiadał wymaganą większość udziałów i mógł takie decyzje podejmować samodzielnie. Uchwała ta nie została zaskarżona, mimo doręczania jej każdemu kolejnemu nabywcy z chwilą podpisywania aktów nabycia nieruchomości.

Zgodnie z art. 27 ustawy o własności lokali, każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Każdy właściciel może więc wystąpić z inicjatywą podjęcia stosownej uchwały, grupa właścicieli może też zwołać zebranie w celu omówienia jakiegoś problemu i podjęcia uchwały. Zarządca nieruchomości wykonuje wolę większości mieszkańców wspólnoty, w tym wypadku naliczał opłaty zgodnie z tą wolą - podjętą zaraz po powstaniu Wspólnoty. Naliczanie tych opłat jest zgodne z wolą większości mieszkańców, czego wyrazem jest również uchwała głosowana na zebraniu rocznym w 2014 r. w sprawie obciążania opłatami lokali garażowych. Uchwałę w sprawie obciążania właścicieli garaży poddano głosowaniu na wniosek członków Wspólnoty zgłoszony zarządcy przez grupę inicjatywną. Zarządca niezwłocznie po uzyskaniu wiedzy, iż jest potrzeba podjęcia decyzji w tej kwestii przygotował odpowiednią uchwałę i poddał ją głosowaniu.

Zatem w chwili podejmowania przez dewelopera uchwały w sprawie obowiązujących zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej posiadał on zdecydowaną większość udziałów we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ((...) - 0,930699, pozostali właściciele - 0,069301) oraz podjął jedynie uchwałę niezbędną do dalszego funkcjonowania Wspólnoty, powstrzymując się jednocześnie od podejmowania innych uchwał, pozostawiając je do decyzji zebrania Wspólnoty, kiedy będzie więcej właścicieli lokali. Z uwagi na fakt, iż deweloper, nie chcąc organizować zebrania zaledwie z kilkoma właścicielami lokali, podjął w/w uchwałę w trybie indywidualnego zbierania głosów zobowiązany był zgodnie z art. 23 ust. 1 i 3 Ustawy o własności lokali powiadomić wszystkich właścicieli pisemnie, co też uczynił, gdyż każdy kupujący od dewelopera lokal otrzymywał w formie pisemnej wraz z pierwszym wymiarem opłat za swój lokal uchwałę dewelopera określającą „wysokość składników zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną” obowiązującą od dnia 01.07.2007 r. Potwierdził to świadek M. D.. Należy zauważyć, że w uchwalonej przez dewelopera wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zawarte zostały jedynie opłaty dla lokali mieszkalnych i użytkowych, gdyż deweloper celowo nie narzucał opłat za garaże i piwnice, zostawiając to do późniejszej decyzji właścicieli lokali, zatem zarządca nie miał możliwości obciążania garaży ani piwnic żadnymi opłatami, gdyż byłoby to niezgodne z obowiązującą uchwałą.

Na pierwszym zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...), które odbyło się w dniu 09.04.2008 r. , a zatem około 9 miesięcy po powstaniu Wspólnoty, gdy akty notarialne podpisała już większa grupa właścicieli lokali, została podjęta uchwała nr 3 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2008, gdzie wszystkie stawki z pierwszej podjętej przez dewelopera w lipcu 2007 r. uchwały, zawarte również w projekcie planu gospodarczego zostały szczegółowo omówione i przegłosowane, bez pozycji garaże czy piwnice. Podkreślić należy, że w dniu pierwszego zebrania deweloper nadal posiadał większość udziałów we Wspólnocie ((...) 542.247/1.000.000, pozostałe sprzedane lokale - 457.753/1.000.000) - zagłosował odnośnie obowiązujących stawek opłat zgodnie z wolą właścicieli lokali.

Okoliczność, że pracownica pozwanej Wspólnoty E. B. (1) udzieliła odpowiedzi powódce o braku stosownej uchwały o nienaliczaniu opłat za garaże i piwnice nie ma wpływu na ocenę braku podstaw do zaskarżenia uchwał jak w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu brak jest podstaw do przyjęcia, że zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami prawa bądź spełniają którąś z pozostałych przesłanek wymienionych w art. 25 ustawy o własności lokali. Dnia 24.02.2014 r. zostały podjęte, oprócz zaskarżonych uchwał jeszcze inne uchwały, między innymi uchwała nr 3 o przyjęciu planu gospodarczego na 2014 rok. Nie została natomiast podjęta (nie przegłosowana) uchwała nr 8 w sprawie obciążenia opłatami właścicieli garaży. Zasadnicze znaczenie ma fakt, że uchwała nr 3 o przyjęciu planu gospodarczego na 2014 rok nie została zaskarżona przez powódkę i nie była także zaskarżona uchwała o przyjęciu planu gospodarczego na 2013 rok. Zatem brak jest podstaw do uchylenia uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2013 rok i udzielenia zarządcy absolutorium. Obydwie zaskarżone uchwały dotyczą wyłącznie oceny pracy zarządcy, który ma obowiązek wykonywać uchwały podjęte przez członków Wspólnoty i nie jest upoważniony do ich oceny po względem zgodności z prawem. Obowiązuje od początku powstania Wspólnoty zasada wynikająca z woli większości właścicieli Wspólnoty od 1 lipca 2007 r. o nienaliczaniu opłat za garaże i piwnice. Wola ta nie była zmieniona w dniu 09.04.2008 r. na pierwszym posiedzeniu Wspólnoty. Dodać należy na marginesie, że ta wola mieszkańców Wspólnoty nie została też zmieniona w dniu 24.02.2014 r., gdyż nie przegłosowano uchwały nr 8 w sprawie obciążenia opłatami właścicieli garaży. Zarządca zrealizował przyjętą uchwałą nie zaskarżoną plan gospodarczy na 2013 rok, co wykazał w sprawozdaniu finansowym za 2013 r. przyjętym w dniu 24.02.2014 r. jednogłośnie. W związku z realizacją tego planu gospodarczego zasadnie udzielono w tym dniu na zebraniu zarządcy absolutorium. Podobnie wypowiedział się w zakresie kwestii podnoszonych w przedmiotowej sprawie Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 15.11.2013 r. , VI ACa 436/13.

Zarządca odniósł się w piśmie procesowym z dnia 14.02.2015 r. (k. 129) do wyliczeń dokonanych przez powódkę, w sprawie jakoby brakującej kwoty 38.896,57 zł na rachunku bankowym Wspólnoty za 2013 r. z uwagi na zaniechanie przez zarządcę pobierania zaliczek od właścicieli lokali o innym przeznaczeniu, tj. garaży i piwnic. Zarządca wyjaśnił w piśmie procesowym i dał temu wyraz w zeznaniach, że zarządca ma obowiązek naliczania opłat właścicielom lokali na podstawie obowiązujących we Wspólnocie uchwał a zatem w świetle stanu faktycznego zarządca nie ma obecnie możliwości naliczenia opłat właścicielom garaży ani piwnic zarówno w wyliczonej przez powódkę kwocie 38.896,57 zł, jak i w jakiegokolwiek innej wysokości. Z tego samego powodu zarządca, w świetle obowiązujących od początku istnienia Wspólnoty i obecnie uchwał, nie ma możliwości wykazywania w sprawozdaniu finansowym żadnych kwot: ani 38.896,57 zł, ani też wyliczonych przez H. S. „brakujących" około 70.000 zł, dotyczących naliczania opłat za garaże oraz piwnice, z uwagi na brak uchwał dających podstawy do ich naliczania.

Twierdzenie powódki, że sprawozdanie jest nieprawidłowe, gdyż nie zawiera zobowiązań z tytułu opłat za garaże i piwnice, których Wspólnota nie nalicza na podstawie podjętych uchwał jest w ocenie również Sądu nieuzasadnione. Sprawozdanie finansowe za 2013 r., jak i za lata poprzednie jest prawidłowe i sporządzone na podstawie rzetelnie prowadzonej dokumentacji księgowo-finansowej Wspólnoty oraz w oparciu o obowiązujące we Wspólnocie uchwały. W istocie powódka powołała się na wyliczenia świadka H. S., która jak zeznała w Sądzie nigdy nie sprawdziła dokumentacji księgowej Wspólnoty, ani też nie rozmawiała z członkami grupy inicjatywnej (komisji rewizyjnej), którzy corocznie przez zebraniem rocznym Wspólnoty dokładnie sprawdzają i omawiają sporządzone przez zarządcę sprawozdanie finansowe oraz projekt planu gospodarczego i proponowanych na zebranie uchwał.

Sąd podkreślił, że pozwana w swoim piśmie w toku procesu (k. 130) zapewniła, że na najbliższym rocznym zebraniu Wspólnoty zarządca wywoła uchwałę w sprawie zmiany opłat, w której zamiast przelicznika, jakim jest powierzchnia lokalu będzie **udział**. Zarządca oświadczył nawet, że jest zmianą żywo zainteresowany, ponieważ przy obecnie obowiązujących zaliczkach, pomijających pomieszczenia przynależne, zarządca także traci w roku ponad 12.000 zł nie naliczonych opłat za zarządzanie za garaże i piwnice (i tego również nie wykazuje w sprawozdaniu finansowym, z racji braku możliwości ich naliczenia). W czasie zeznań zarządcy okazało się, że na nie została przegłosowana kolejna uchwała w sprawie opłat za garaże - poddana pod głosowanie w marcu 2015 r., czego powódka nie kwestionowała.

Nie potwierdziły się w materiale dowodowym zaoferowanym przez powódkę sugestie, że zarządca nie obciąża wszystkich właścicieli opłatami. W związku z zarzutami do zarządcy o ilości lokali oraz wielkości powierzchni, które w przeszłości też zawierały błędy w wyliczeniach, to zarządca zaproponował słusznie wizytę u zarządcy i wyjaśnienie wszystkich wątpliwości na miejscu. Pozwana przyznała, że w planie gospodarczym na rok 2008 w nagłówku wystąpiły nieprawidłowości w ilości lokali, powierzchni oraz podano stanowiska garażowe, które w przypadku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nie występują, jednakże pozwana wyjaśniła w niniejszym procesie, że nie miało to żadnego wpływu na faktycznie dokonane naliczenia dla właścicieli lokali, ani też nikt nie poniósł z tego tytułu żadnych dodatkowych kosztów. Plan gospodarczy został wykonany na wzorze innego planu i stąd część danych jest zupełnie inna.

Natomiast zarządca wyjaśnił także, że w odniesieniu do podawanej różnej powierzchni lokali, te parametry są płynne i wynikają z odpowiednich przepisów. Zarządca posłużył się przykładem z ostatnich dni, mianowicie: deweloper (...) do niedawna posiadał jeszcze przy ul (...) dwa lokale. Lokal (...) o powierzchni 127,97 m² oraz lokal (...) o powierzchni 108,37 m². Dotychczas zarządca obydwa lokale obciążał w/w metrażem podanym przez dewelopera. Z chwilą sprzedaży lokali dokonano prac modernizacyjnych - wykończeniowych, co wpłynęło na zmianę powierzchni użytkowej tych lokali i tak:

- lokal oznaczony jako usługa **2** (...) o pow. 127,97 m zmienił swoją powierzchnię użytkową, która obecnie wynosi 123,78 m² - różnica wynosi **4,19 m²**.

- lokal oznaczony jako usługa **3** (...) o pow. 108,37 m² zmienił swoją powierzchnię użytkową, która obecnie wynosi 104,28 m² - różnica wynosi **4,09 m²**.

Z uwagi na w/w zmianę powierzchni na kolejnym zebraniu zarządca w nagłówku planu będzie zmuszony zmienić metry ogólnej powierzchni, co może wywołać wątpliwości.

Powódka zarzucała niezgodnie z prawem działanie zarządcy polegające na bezpodstawnym odstąpieniu od obciążenia kosztami zarządu nieruchomością wspólną znacznej części członków Wspólnoty w tym m.in. właścicieli garaży, co bezpośrednio przekłada się na wadliwość złożonego Wspólnocie sprawozdania z działalności zarządcy. W istocie zarządca pełni funkcję zwykłego zarządu. Zgodnie z art. 22 ust. 2 Ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. do czynności przekraczającej zwykły zarząd należy m.in.: przyjęcie rocznego planu gospodarczego, ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, przy których należy podjąć stosowne uchwały większością głosów powyżej 50% udziałów. Na zebraniu dnia 24.02.2014 r. została wywołana uchwała o obciążeniu właścicieli garaży, jednak nie weszła w życie, ponieważ właściciele lokali nie podjęli tej uchwały.

Z uwagi na dwa różniące się Porozumienia z datą 19.01.2012 r. zarządca wyjaśnił w piśmie procesowym z dnia 14.02.2015 r., że przyczyna tego stanu rzeczy jest zupełnie prozaiczna i powszechnie znana, a mianowicie to Porozumienie pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (...) a (...) Sp. z o.o. zostało zawarte w dniu 19.01.2012 r. po wielodniowych trudnych negocjacjach, w których oprócz zarządcy brał udział wydelegowany przedstawiciel Wspólnoty - E. B. (2) oraz radca prawny K. G., na mocy ugody przedsądowej, w treści przedstawionej wszystkim członkom Wspólnoty do zatwierdzenia poprzez podjęcie uchwały nr 5 z dnia 29.02.2012r. tj. bez żadnych skreśleń w § 5. Zarządca posiada 1 egzemplarz oryginału tego dokumentu w wersji pierwotnie podpisanej, gdyż taka treść Porozumienia została podpisana oraz przedstawiona właścicielom lokali do głosowania w uchwale nr 5. Ze względu

na zgłaszane przez właścicieli lokali m.in. p. M. O. zastrzeżenia odnośnie § 5 Porozumienia zostało ono na prośbę właścicieli lokali ponownie renegotjowane (już po uprzednim podpisaniu, ale w trakcie głosowania nad uchwałą) w zakresie właśnie § 5 i ze względu na uzyskanie konsensusu za obopólną zgodą stron zostało dokonane skreślenie w § 5 Porozumienia fragmentu „z wyłączeniem lokali nie oddanych do użytkowania (tj. lokali niewykończonych i nie posiadających odbioru)”. Zarządca nadmienił, że sposób dokonania skreślenia z podpisaniem przez strony i opieczutowaniem z powiadomieniem właścicieli lokali o tej zmianie został uzgodniony z reprezentującym Wspólnotę radcą prawnym K. G.. Tak więc każdy z właścicieli lokali powinien być w posiadaniu zarówno pierwszej, podpisanej wersji Porozumienia zgodnej z uchwałą nr 5, jak i drugiej po renegotjacjach, która została do wszystkich wysłana razem z zawiadomieniem o podjętych uchwałach z wyraźnym zaznaczeniem, że uchwała nr 5 została podjęta z zastrzeżeniem wykreślenia w § 5 Porozumienia w/w treści i informacją, iż w załączeniu zarządca przesyła treść porozumienia już z wykreślonym zapisem.

Dokonując oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie Sąd wskazał, że w większości są to dokumenty, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała, a sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Zeznania świadków zeznających w sprawie nie wniosły wiele do tej sprawy, bowiem należało dokonać oceny dokumentów i stanu prawnego. Niewątpliwie zaś świadek M. D. będący właścicielem garażu potwierdził, iż od kiedy jest właścicielem lokalu mieszkalnego i garażu w pozwanej Wspólnocie, tj. od 2008 r. otrzymuje pisemną informację każdego roku o opłatach i miał świadomość, że nie płaci za garaż żadnych opłat. Potwierdził też, iż w chwili zakupu lokali otrzymał od dewelopera informację, ile i jakie opłaty będzie ponosił i nie było tam opłat za garaż. Świadek H. S. nie jest właścicielem lokalu w pozwanej Wspólnocie. Jest matką P. S. (1) - właściciela sklepu spożywczego należącego do zasobów pozwanej a w zebraniu uczestniczyła z pełnomocnictwem ponadto dwóch innych właścicieli. Potwierdziła zaś, iż nie sprawdzała szczegółowo dokumentacji księgowej Wspólnoty, nie zwracała się do komisji rewizyjnej pozwanej Wspólnoty, by wyjaśnić jakiegokolwiek wątpliwości matematyczne w wyliczeniach przedstawianych przez pozwaną. Jej porównania kosztów ponoszonych przez inną wspólnotę, do której należy nie mogą być podstawą rozważań w niniejszej sprawie, w której Sąd opiera się na konkretnym stanie faktycznym. Zeznania świadków K. J., A. D. i G. B., P. S. (2) nie wniosły niczego do sprawy. Potwierdzili informacje M. I. o uchwale zwalniającej od opłat za garaże, co w sprawie okazało się bezsporne. Wiarygodne okazały się zeznania zarządcy Wspólnoty S. N. i M. I. - jako spójne z pozostałym materiałem dowodowym w postaci dokumentów. Sąd nie przeprowadzał dowodu z dokumentów w aktach I C 3638/12 tutejszego Sądu albowiem pełnomocnik pozwanego nie wskazał kart tych akt i nie wskazał jakie okoliczności miałyby potwierdzać dokumenty w tych aktach.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił powództwo o uchylenie uchwał uznając, iż nie ma podstaw do stwierdzenia, iż zostały one podjęte w sprzeczności z obowiązującym prawem. W żaden sposób nie naruszają także zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani też nie naruszają interesów powódki. Wskazane uchwały zarówno pod względem formalnym jak i merytorycznym nie są dotknięte żadnymi wadami, które uzasadniałyby zastosowanie przez Sąd sankcji w postaci ich uchylenia (punkt I wyroku).

Powódka przegrała proces i dlatego ponosi w całości koszty procesu na rzecz pozwanej Wspólnoty na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (...). Na koszty te składają się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 197 zł (wraz z opłatą od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł).

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła apelacją powódka, zarzucając mu:

- naruszenie art. 22 ust. 2 w zw. z art. 6 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t. ze zm.) poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że decyzja podjęta przez dewelopera posiadającego większość udziałów w nieruchomości wspólnej może stanowić uchwałę wspólnoty mieszkaniowej;
- naruszenie art. 23 ust. 1 w zw. z art. 6 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t. ze zm.) poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że decyzja podjęta przez dewelopera posiadającego większość udziałów w nieruchomości wspólnej o wysokości składników zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej

oraz okoliczność przyjmowania przez wspólnotę co roku planu gospodarczego zawierającego wysokość zaliczki z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej może jednocześnie stanowić uchwałę o wyrażeniu przez wspólnotę zgody o odstąpieniu od obciążania kosztami zarządu nieruchomością wspólną właścicieli garaży;

- naruszenie art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t. ze zm.) poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że zarządca zawiadomił właścicieli lokali o podjęciu uchwały w przedmiocie odstąpienia od obciążania właścicieli garaży i piwnic kosztami zarządu nieruchomością wspólną, przekazując każdemu właścicielowi przystępującemu do Wspólnoty informacje dewelopera o wysokości składników zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej;

- naruszenie art. 29 ust. 1 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t. ze zm.) poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że sprawozdanie finansowe nie ma żadnego związku z obciążeniem zaliczkami bądź nie lokali garażowych, podczas, gdy sprawozdanie zarządu powinno uwzględniać nie tylko faktyczne przepływy środków finansowych ale również podstawy dokonywania rozliczeń tj. uchwały wspólnoty i powszechnie obowiązujące przepisy prawa,

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że:

- od początku istnienia Wspólnoty Mieszkaniowej (...) zarządca naliczał właścicielom lokali składniki opłaty zgodnie z uchwałami podjętymi każdorazowo przez właścicieli lokali, podczas gdy w aktach sprawy brak jest jakiegokolwiek uchwały o odstąpieniu przez Wspólnotę od obciążania kosztami i zaliczkami z tytułu utrzymania nieruchomości właścicieli garaży,

- pismo podpisane przez dewelopera tj. (...) Spółkę z o.o. z informacją o wysokości składników zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej stanowi uchwałę pozwanej Wspólnoty, podczas, gdy zostało one sporządzone przed powstaniem wspólnoty i bez zachowania trybu podejmowania uchwał przez wspólnotę mieszkaniową,

- z treści pisma dewelopera o wysokości składników zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej wynika, że pozwana wyraża zgodę na odstąpienie od obciążania kosztami zarządu nieruchomością wspólną właścicieli garaży, podczas, gdy z treści pisma wynika jedynie informacja o składnikach zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i ich wysokości,

- podjęcie na pierwszym zebraniu Wspólnoty w 2008r. uchwały o planie gospodarczym na rok 2008 podtrzymującej ustalone przez dewelopera stawki zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz podejmowanie co roku kolejnych uchwał o planie gospodarczym stanowiło jednocześnie uchwałę o odstąpieniu od obciążania kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej właścicieli garaży i piwnic, podczas, gdy w treści uchwał nie sformułowano takiego oświadczenia woli Wspólnoty,

- plan gospodarczy podjęty na 2013r. nie przewidywał pobierania zaliczek od lokali garażowych, podczas gdy treść uchwały o przyjęciu planu obejmowała jedynie rodzaje i kwoty planowanych wydatków wspólnoty oraz wysokość zaliczki, bez zastrzeżenia o wyłączeniu od opłat lokali garażowych,

- okoliczność wcześniejszego nie zgłaszania przez powódkę zastrzeżeń do dokonywanych przez pozwaną naliczeń wskazuje na posiadanie przez nią wiedzy od początku, że właściciele garaży i piwnic nie są obciążani zaliczkami, podczas, gdy z zeznań powódki i świadków wynika, że o okoliczności nienaliczania opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną znaczna część właścicieli powzięła informację dopiero bezpośrednio przed lub na zebraniu rocznym w 2014r., a dokumenty złożone przez pozwaną nie zawierają żadnych informacji o zwolnieniu od opłat jakichkolwiek właścicieli garaży które to ustalenia miały wpływ na wynik sprawy.

Wskazując na powyższe zarzuty wniosła o:

- zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie obydwu zaskarżonych uchwał pozwanej,

- zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje,

ewentualnie:

- uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego

rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE:

Apelacja jest nieuzasadniona.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjmuje je za własne bez konieczności ponownego przytaczania w niniejszej części uzasadnienia.

Przede wszystkim należy podkreślić, że uchwały, które powódka zaskarżyła są całkowicie nieadekwatne do podniesionych w pozwie zarzutów. Żadna bowiem z zaskarżonych uchwał nie dotyczy sposobu ustalania zaliczek na koszty zarządu ani bezpośrednio, ani też pośrednio. Natomiast zarządca nie ma wpływu na wolę członków wspólnoty, ani też nie odpowiada za podejmowane przez jej członków decyzje z lat poprzedzających rok 2013.

Podkreślić przede wszystkim należy, że przedmiotem pierwszej z zaskarżonych uchwał było przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2013. W przedłożonym sprawozdaniu finansowym za rok 2013 nie sposób dopatrzeć się oczywistych błędów rachunkowych, czy też innych oczywistych uchybień w jego treści. Przeciwnie dokument ten (k. 53) jawi się jako typowe rozliczenie działania wspólnot mieszkaniowych. Ponadto, wbrew twierdzeniom skarżącego podniesionym w apelacji, w toku procesu nie przywoływał on przekonujących okoliczności, które wskazywałyby na merytoryczną wadliwość zaskarżonej uchwały.

Art. 30 ust. 2 pkt 2 i pkt 3 u.w.l. Powołany przepis normuje obowiązki zarządu wspólnoty między innymi w zakresie składania właścicielom lokali sprawozdania rocznego ze swojej działalności. Zebranie roczne ogółu właścicieli lokali, określone w art. 30 u.w.l. jest jedynym obowiązkowym zebraniem przewidzianym w ustawie i ma ono charakter sprawozdawczo-ocenny. Jest ono realizacją praw właścicieli lokali do sprawowania kontroli na działalnością zarządu (art. 29 ust. 3 u.w.l.) oraz współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną (art. 27 u.w.l.). W myśl art. 29 ust. 2 u.w.l. właściciele podejmują uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, z prowadzonej przez niego działalności. Sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej stanowi część sprawozdania rocznego składanego przez zarząd (lub zarządcę) na corocznym zebraniu właścicieli lokali. Sprawozdanie finansowe powinno odpowiadać wymogom określonym w uchwałach lub w umowie właścicieli lokali (jeśli takie są) i zawierać co najmniej taki zakres danych, jaki zawiera prowadzona dla danej nieruchomości wspólnej pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Minimalny zakres rocznego sprawozdania finansowego sporządzanego według pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną zawiera informację o zaliczkach uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Złożone przez zarząd pozwanej wspólnoty odpowiada tym wymogom.

Nie można także zgodzić się z powódką, że druga uchwała została podjęta z naruszeniem zasad dobrego gospodarowania nieruchomością czy też z pokrzywdzeniem właścicieli albo z naruszeniem ustawy. Zarząd wykonywał bowiem plan gospodarczy, przyjęty rok wcześniej uchwałą właścicieli. Nie przekroczył planowanych wydatków, nie zaciągnął zbędnych zobowiązań ani też – czego nawet nie zarzuca powódka w sposób faktyczny nie naruszył swoich obowiązków (np. w kwestiach sprzątnięcia terenu, odśnieżania, dbania o substancję budynków, zapewnienia dostaw mediów czy też wywozu odpadów albo drobnych bieżących napraw czy konserwacji). Brak jest więc podstaw do stwierdzenia, że stwierdzenia że swoje obowiązki wykonywał wadliwie czy też ze szkodą dla wspólnoty bądź niezgodnie z prawem. Te zaś okoliczności są podstawą odmowy udzielenia zarządowi absolutorium.

Natomiast kwestie ważności pierwszej uchwały dotyczącej sposobu ustalania kosztów zarządu we Wspólnocie pozostają poza kognicją Sądu odwoławczego w niniejszej sprawie. Marginalnie więc wskazać jedynie należy, że zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l. uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. W chwili powstania wspólnoty tj. z w chwili sprzedania przez dewelopera pierwszego lokalu bez wątpienia, co zresztą ustala Sąd Okręgowy miał on większościowy pakiet udziałów. Mógł więc niejako arbitralnie narzucić sposób obliczania kosztów zarządu, zwłaszcza, gdy drugi członek wspólnoty – nabywca pierwszego lokalu wyraził na to zgodę poprzez otrzymanie informacji o sposobie rozliczania kosztów zarządu i brak sprzeciwu co do tego sposobu. Wspólnota powstała w dniu 10 lipca 2007 r., a więc ustalenia zasad ponoszenia kosztów zarządu od lipca 2007 r. nie można uznać za nieprawidłowe. W tym miesiącu bowiem koszty te musiały być już rozliczane. Sąd Okręgowy ustala, że zasady te zostały określone przez dewelopera pod koniec lipca 2007 r., a powódka nie naprowadziła żadnego dowodu przeciwnego. Chociaż więc wydaje się to sprzeczne z istotą uchwał, to w przypadku znacznej dysproporcji w udziałach, a zwłaszcza gdy jeden podmiot posiada ponad 50% udziałów, de facto jego stanowisko decyduje o treści uchwały czy też o jej podjęciu. Uchwała właścicieli lokali to nic innego jak akt woli właścicieli lokali tworzących tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową. Wyrażają w niej zgodę na dokonanie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Projekt staje się uchwałą, gdy za jej przyjęciem odda głos większość właścicieli lokali (obliczana udziałami, czyli w sposób wskazany w art. 23 ustawy o własności lokali). Oddanie głosu przez właściciela lokali stanowi jego oświadczenie woli. W nauce prawa przyjmuje się, że uchwała stanowi oddzielną kategorię czynności prawnych, „czynności swoiste (uważane także niekiedy za czynności wielostronne lub umowy o szczególnym charakterze) a nie zdarzenia prawne innego rodzaju. Ich charakter w naszym piśmiennictwie był początkowo sporny, dziś pogląd, w myśl którego uchwały są czynnościami prawnymi, należy uznać za utrwalony zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie” (por. Prawo cywilne. Zarys części ogólnej, A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2001, s. 263). Cechą znamionową uchwał jest to, że obowiązują wszystkich właścicieli, także tych którzy głosowali przeciwko ich podjęciu oraz tych którzy nabyli prawo własności później.

Powyższe nie oznacza, że Sąd Apelacyjny akceptuje jako prawidłowe zasady obliczania kosztów zarządu określone w momencie powołania wspólnoty. Jednakże w ramach zaskarżonych uchwał nie ma możliwości wpłynąć na ich kształt. Bez wątpienia pozwana powinna podjąć kroki, zmierzające do przywrócenia ustawowego sposobu ponoszenia kosztów przez wszystkich współwłaścicieli, jednak inicjatywa zarządu w tym zakresie była możliwa dopiero w momencie, gdy którykolwiek ze współwłaścicieli zgłosił w jakiegokolwiek formie swój sprzeciw co do dotychczasowego sposobu rozliczeń, a więc od 2014 r. Z materiału dowodowego w niniejszej sprawie wynika, że zarząd wspólnoty takie kroki podjął, jednak projekt uchwały nie został zaakceptowany przez ogół współwłaścicieli. W takich sytuacjach część doktryny i orzecznictwa dopuszcza możliwość zaskarżenia tzw. uchwały negatywnej tj. takiej, która mimo iż jest racjonalna, zgodna z prawem i nie narusza interesów właścicieli zostaje oceniona negatywnie i nie wchodzi w życie. Nie jest to jednak pogląd powszechny, występują także w orzecznictwie stanowiska odmienne. Istnieje także możliwość w ramach powództwa o ustalenie zwalczania pierwotnej uchwały o sposobie obliczania kosztów zarządu jako sprzecznej z prawem, a przez to nieważnej. Nic nie stoi na przeszkodzie także, aby zarząd czy też chociażby jeden z właścicieli poddał pod ponowne głosowanie uchwałę o treści tożsamej z arbitralnie narzuconą przez dewelopera, co w przypadku jej przyjęcia przez obecnych członków wspólnoty otworzyłoby drogę osobom niezadowolonym z treści takiej uchwały do poddania jej kontroli sądowej. Istnieją więc środki prawne pozwalające właścicielom na skuteczną zmianę obecnego sposobu naliczania opłat. Nie jest to natomiast możliwe w ramach badania uchwał objętych niniejszym pozwem.

Biorąc powyższe pod uwagę na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w punkcie I. sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu tj. na podstawie art. 98 i 99 k.p.c.

E. Buczkowska-Żuk H. Zarzeczna R. Iwankiewicz