

Sygn. akt I ACa 640/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Lewandowski (spr.)
Sędziowie:	SA Zbigniew Merchel SA Barbara Lewandowska
Protokolant:	sekr. sąd. Małgorzata Naróg - Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2013 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa K. R.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej " (...) na P." przy ul. (...) w G.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 1 lipca 2013 r. sygn. akt I C 896/12

I/ oddala apelację;

II/ zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 135 (sto trzydzieści pięć)

złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

## UZASADNIENIE

Powód K. R. wniósł o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej" (...) na P." przy ul (...) w G. w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu pozwanej za 2011r i udzielenia absolutorium, w sprawie rozliczenia kosztów indywidualnych, zatwierdzenia planowanych wydatków oraz zatwierdzenia sposobu użytkowania monitoringu nieruchomości.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 1 lipca 2013r. oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Podstawą wydanego wyroku były następujące ustalenia:

W dniu 27 marca 2012r. odbyło się zebranie roczne pozwanej Wspólnoty. W wyniku licznych zarzutów doszło do głosowania nad odwołaniem członka zarządu J. S.. J. S. sama złożyła rezygnację. Trzech spośród czterech członków zarządu złożyło oświadczenia o zamiarze rezygnacji. Aby nie paraliżować prac zarządu czwarty jego członek A. K. nie złożył rezygnacji. Oświadczenia o planowanej rezygnacji zostały w dniu następnym cofnięte przez J. W. (1) i W. W..

Nie zachował się dokument zawierający oświadczenia J. W. (1) i W. W. o rezygnacji z funkcji członków zarządu, a protokół z przebiegu zebrania wspólnoty nie jest kompletny. Brakuje zapisów dotyczących przebiegu zebrania po rezygnacji z funkcji członka zarządu J. S.. Na zebraniu wspólnoty z uwagi na brak quorum nie było możliwości skutecznego podjęcia uchwały. Przeprowadzono zatem głosowanie w trybie mieszanym, na zebraniu wspólnoty i w trybie indywidualnego zbierania głosów. Głosy zbierane były przez J. W. (2) - członka zarządu. Zaskarżone przez powoda uchwały zostały podjęte większością głosów.

Pozwana wspólnota nie posiada odrębnych w stosunku do ustawowych kryteriów reprezentacji.

Niezasadny jest zarzut powoda, że głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów zostało przeprowadzone w sposób nieprawidłowy. Po dniu 27 marca 2012r. zarząd wspólnoty składał się z 3 członków J. W. (1), A. K. i A. W. (1). Podpisy pod uchwałami były zbierane przez upoważnioną przez zarząd M. W.. W piśmie z dnia 12 kwietnia 2012r. skierowanym przez powoda do członków wspólnoty nie miał on wątpliwości, że członkowie zarządu podali się do dymisji z dniem 8 maja 2012r.

W ocenie Sądu Okręgowego uchwała nr (...) została podjęta zgodnie z prawem. Wspólnota w sposób prawidłowy zaproponowała rozliczenie nadwyżek z opłat, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Zarząd uzasadnił zasadność podejmowania współpracy z innymi podmiotami możliwością uzyskiwania korzystniejszych stawek. Dołączone do odpowiedzi na apelację dokumenty przeczą twierdzeniu powoda jakoby zarząd zbyt biernie egzekwował należności od dłużników. Przyjęcie sprawozdania zarządu i udzielenie absolutorium było więc zasadne.

W odniesieniu do uchwały nr (...) Sąd Okręgowy uznał sposób rozliczania kosztów opłat indywidualnych za prawidłowy. Do majątku wspólnoty wchodzi uiszczane przez członków zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Zwrotowi podlegają uiszczane przez właściciela opłaty ściśle związane z nieruchomością wspólną.

Nadwyżki z tytułu serwisów technicznych, ubezpieczenia oraz utrzymania miejsc postojowych dotyczą kosztów związanych z częścią wspólną nieruchomości. Tylko sposób wnoszenia opłat został przypisany do poszczególnych miejsc parkingowych, natomiast inne opłaty liczone są w relacji do udziału w nieruchomości. Hala garażowa stanowi część wspólną nieruchomości.

W odniesieniu do uchwały nr (...) nie jest możliwe uznanie, że narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesy majątkowe powoda. Uzasadniając swoje stanowisko powód twierdził, że członkowie zarządu otrzymują wynagrodzenie w kwocie 500 zł miesięcznie., przy jednoczesnym administrowaniu wspólnotą przez spółkę (...), co oznacza że jest to działanie niezgodne z interesem właścicieli. Członkowie zarządu wyjaśnili zakres realizowanych przez nich obowiązków i związane z tym ciężary. Są to jednak argumenty drugoplanowe, skoro treść uchwały dotyczy zakupu części do bramy garażowej, co powód popierał.

W odniesieniu do uchwały nr (...) sprawie zatwierdzenia sposobu użytkowania monitoringu nieruchomości Sąd Okręgowy stwierdził, że przyjęte zasady dostępu do odtwarzania nagrań z monitoringu są prawnie dopuszczalne. Celem monitoringu jest bezpieczeństwo budynku i zabezpieczenie mienia wspólnoty. Trudno uznać za przekonujące twierdzenia powoda, że monitoring miałaby naruszać dobra osobiste właścicieli.

Wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony apelacją powoda, który zarzucił:

- błąd w ustaleniach faktycznych polegających na ustaleniu, że A. W. (2) i J. W. (3) złożyli w czasie zebrania wspólnoty w dniu 27 marca 2012r, pisemne oświadczenie woli o zamiarze złożenia rezygnacji z funkcji członków zarządu pozwanej, a nie oświadczenie o rezygnacji z tej funkcji, ustaleniu, że J. W. (4) w czasie zbierania głosów pod zaskarżonymi uchwałami w trybie indywidualnego zbierania głosów pełniła funkcję członka zarządu, ustaleniu że zarzuty dotyczące prac zarządu odnosiły się do J. S. i w ich następstwie doszło do głosowania nad odwołaniem jej z funkcji członka zarządu wspólnoty,

- naruszenie art. 227 § 2 i 6 k.p.c. przez uwzględnienie spóźnionego wniosku dowodowego,
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c.
- naruszenie art. 23 ust 1 i 2 art. 23, art. 25 ust 1, art. 25 ust.1, art. 12,13,14 i 15 ustawy o własności lokali,
- art. 60 k.c.

Wskazując na te zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego i uwzględnienie powództwa w całości ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Okręgowy w sposób właściwy ocenił zarówno zebrany w sprawie materiał dowodowy jak i fakt, że niektórych dokumentów nie udało się odnaleźć. Dokonana ocena nie narusza wyrażonej w art. 233 k.p.c. zasady swobodnej oceny dowodów. Aby skutecznie zwalczać ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy nie wystarcza przedstawienie własnej wersji zdarzeń, konieczne jest także wykazanie, że Sąd pierwszej instancji dokonał ustaleń wewnętrznie sprzecznych, zignorował zasady doświadczenia życiowego czy też pominął dowody istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, których ocena mogłaby zakwestionować ustalony stan faktyczny. W żadnym razie nie jest możliwe ograniczenie się do polemiki z ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy trafnie zwrócił uwagę, że spór między stronami na szersze tło niżby to wynikało z zaskarżenia konkretnych uchwał. Jednak w niniejszym podstępowaniu do tych uchwał należy się ograniczyć.

Zgodnie z art. 25.1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Trafnie Sąd Okręgowy stwierdził, że brak jest podstaw aby kwestionować przyjęcia przez zebranie wspólnoty sprawozdania zarządu i udzielenie mu absolutorium. Są to bowiem uchwały o charakterze aprobatywnym, wskazujące na to, że w przekonaniu większości członków wspólnoty zarząd prawidłowo wywiązywał się ze swoich obowiązków. Powód może rzecz jasna mieć własną odmienną opinię o której trafności przekonywać członków wspólnoty, nie może jednak narzucać swojego przekonani pozostałym członkom wspólnoty. Uchwały dotyczące tych kwestii nie były sprzeczne z prawem lub umową właścicieli ani nie naruszały zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub interesów powoda.

Sąd Okręgowy zasadnie wskazał, że nie ma także podstaw do kwestionowania uchwały nr (...) Sąd Okręgowy trafnie wskazał, że należy odróżnić zaliczki wpłacane na pokrycie kosztów związanych z opłatami ściśle związanymi z własnością lokali od wpłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które stanowią mienie wspólnoty. Zebrany w sprawie materiał dowodowy istotnie wskazuje, że Hala Garażowa jest składnikiem nieruchomości wspólnej nieruchomości. Powód nie powoływał żadnych okoliczności wskazujących na jakąś inną konstrukcję prawną okrerślającą status prawny tego pomieszczeni.

W uchwale nr (...) wspólnota postanowiła dokonać zakupu części garażowej do bramy garaż.

Nie ma podstaw do kwestionowania tej uchwały.

Uchwała (...) dotycząca zasad korzystania z monitoringu również nie jest wadliwa. Niepokój powoda, że przyjęte zasady dostępu do nagrań zagrażają dobrom osobistym właścicieli lokali nie jest uzasadniony. To właśnie pozostawienie tej kwestii nieuregulowanej takie niebezpieczeństwo mogło rodzić. Jest rzeczą oczywistą, że od uchwał organów wspólnoty nie można oczekiwać tak profesjonalnie zredagowane jak przepisy prawa. Określone zasady korzystania z monitoringu są jednak dostateczne, aby z jednej strony realizować cel monitoringu nieruchomości zaś z drugiej chronić dobra osobiste mieszkańców.

Biorąc powyższe okoliczności pod uwagę Sąd Apelacyjny na podstawie 385 k.p.c. orzekł jak w

pkt. I. Na mocy art. 98 k.p.c. orzeczono jak w pkt. II.