

Sygn. akt I ACa 1392/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Józef Wąsik (spr.)

Sędziowie: SSA Sławomir Jamróg

SSA Kamil Grzesik

Protokolant: Jakub Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 10 lipca 2023 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. z siedzibą w Z.

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

o stwierdzenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 11 czerwca 2021 r., sygn. akt I C 2460/19

oddala apelację;

**zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 557 zł (pięćset pięćdziesiąt siedem złotych) z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego,
za czas od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I A Ca 1392/21

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym 9 października 2019 roku strona powodowa (...) Sp. z o.o. w Z. wniosła o stwierdzenie nieważności uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. z dnia **27 marca 2019 roku:**

1. numer(...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2018 i udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty,
2. numer (...) w sprawie ustalenia zaliczek dla lokali, których właściciele nie dostarczyli dokumentów o podpisaniu umowy z (...) S.A.

W uzasadnieniu pozwu podniosła, że (...) Sp. z o.o. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), (...)-(...) B.. Powód jest właścicielem lokalu użytkowego w budynku pod wymienionym adresem, w którym prowadzi przychodnię

— (...). Podniósł, że wyrokiem z dnia 30 maja 2019 roku sygn. (...) Sąd Okręgowy w K. uchylił m.in. uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania z zarządu nieruchomością wspólną za 2017 rok i udzielenia absolutorium za 2017 rok dla Zarządu Wspólnoty. Wobec powyższego skoro sprawozdanie za 2018 rok, zgodnie z zasadą ciągłości, jest w pewnym sensie „efektem” sprawozdania za 2017 rok to błędy w sprawozdaniu za 2017 rok przekładają się na błędy w sprawozdaniu za kolejny rok. Skoro sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej jest niepoprawne, sporządzone niezgodnie z zasadami sporządzania takich dokumentów, to należy uznać że nieważna jest uchwała zatwierdzająca sprawozdanie finansowe i udzielająca absolutorium. Skutkiem wyroku stwierdzającego nieważność takiej uchwały będzie konieczność ponownego przedstawienia tym razem już poprawnego sprawozdania finansowego członkom Wspólnoty.

Na zebraniu w dniu 27 marca 2019 roku podjęto również uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia zaliczek dla lokali, których właściciele nie dostarczyli dokumentów o podpisaniu umowy z (...) S.A. (...) Sp. z o.o. od lipca 2018 roku nie posiada kontraktu z NFZ na realizację świadczeń rehabilitacyjnych. Przychodnia nadal funkcjonuje, jednak przede wszystkim zajmuje się pielęgniarstwem długoterminową opieką domową. Skoro Spółka zaprzestała w praktyce świadczenia usług bezpośrednio w lokalu, niezgodne z zasadami współżycia społecznego jest obciążanie (...) Sp. z o.o. zaliczką w kwocie 500 zł miesięcznie.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o odrzucenie pozwu w całości a w przypadku nie uwzględnienia powyższego wniosku o oddalenie powództwa w całości. Podniosła, że przedmiotowy pozew powinien zostać odrzucony z uwagi na to, że został złożony po terminie. Przepis art. 25 ustawy o własności lokali przyznaje każdemu z właścicieli prawo zaskarżenia uchwały do sądu poprzez wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały. Wskazany w wymienionym przepisie sześciotygodniowy termin jest terminem zawitym, wobec czego jego upływ powoduje skutek w postaci utraty prawa do zaskarżenia uchwały z mocy prawa bez potrzeby powoływania się na stosowny zarzut.

Z ostrożności procesowej pozwana Wspólnota zaprzeczyła twierdzeniom powoda w zakresie rzekomego podjęcia uchwał w sposób sprzeczny z prawem i z naruszeniem zasad współżycia społecznego. Wbrew twierdzeniom strony powodowej skuteczne zakwestionowanie uchwał w sprawie przyjęcia sprawozdania z zarządu nieruchomością wspólną i udzielenia absolutorium za rok poprzedni nie może stanowić samoistnej podstawy do kwestionowania takich uchwał w latach następnych. Zarówno przedmiot uchwał jak i sposób ich procedowania został przedstawiony i nikt z zebranych nie wnosił do niego żadnych zastrzeżeń czy też zmian, wobec czego twierdzenia powoda, że uchwały mogą budzić wątpliwości, naruszać prawo czy też zasady współżycia społecznego są nieuzasadnione. Nakreślając szerszy kontekst sprawy zaznaczyć należy, że powód posiadający istotne zaległości w opłatach na rzecz Wspólnoty, konsekwentnie nie wyraża zgody na żadne działania podejmowane przez Wspólnotę, a zmierzające nie tylko do ochrony wspólnych praw, ale również zachowania budynku Wspólnoty w stanie nie pogorszonym. Co więcej powód wszczynając kolejne i niczym nieuzasadnione postępowania wobec Wspólnoty, działając tym samym na jej szkodę. Brak współpracy oraz jakiegokolwiek porozumienia świadczy o tym, iż sam powód kieruje się złą wolą, wobec czego nie sposób uznać, że kroki podejmowane przez Wspólnotę są sprzeczne z prawem czy też naruszają zasady współżycia społecznego.

Na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 25 lutego 2021 roku Spółka (...) w trybie art. 551 § 1 i nast. ksh przekształciła się w Spółkę Akcyjną (odpis z Krajowego Rejestru Sądowego – k. 178 - 180).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 12 września 2008 roku (...) Sp. z o.o. w Z. nabyła od (...) Przedsiębiorstwa Budowlanego w (...) w likwidacji **odrębną własność lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) o powierzchni użytkowej 191,82 m² wraz ze związanym z lokalem udziałem wynoszącym (...) części** w nieruchomości wspólnej, którą stanowią budynki i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu na którym usytuowany jest budynek. Do dnia 30 czerwca 2018 roku powodowa Spółka realizowała w przedmiotowym lokalu świadczenia rehabilitacyjne.

W dniu 12 marca 2019 roku zarządca nieruchomości sporządził pisemne zawiadomienie o terminie zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej, wskazując, że przedmiotem zebrania sprawozdawczego wyznaczonego na dzień 27 marca 2019 roku będą: zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2018 rok, udzielenie absolutorium dla Zarządu, ustalenie zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, na fundusz remontowy, na media dla lokali opomiarowanych wodomierzem oraz zaliczek dla właścicieli lokali, którzy na dzień 31 grudnia 2018 roku nie dostarczyli umowy z (...) S.A., unieważnienie Uchwały nr (...) o zaciągnięciu kredytu z (...), podjęcie uchwały w sprawie pokrycia zaległości płatniczych w momencie uzyskania prawomocnych postanowień i wyroków.

Do zawiadomienia o terminie zebrania skierowanym do Spółki (...) dołączone zostało sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Zgodnie ze sporządzonym sprawozdaniem przychody Wspólnoty (zaliczka na wynagrodzenie zarządcy, eksploatację i konserwację dotyczące części wspólnej budynku) wyniosły 207.189 zł. Jako koszty poniesione w części wspólnej budynku w sprawozdaniu wskazano kwotę 207.922,32 zł, w tym: koszty zarządzania 56.722,68 zł, zużycie energii elektrycznej 33.866,86 zł, konserwacje bieżące 46.116,32 zł, utrzymanie czystości 9.128,65 zł, ubezpieczenie majątkowe 3.076 zł, usługi bankowe 366 zł, pozostałe koszty, przesyłki pocztowe 1.998,71 zł, woda zimna, ścieki 14.406,22 zł, wywóz nieczystości 6.413,28 zł, zakup opału 35.827,60 zł. Różnica pomiędzy przychodami i kosztami wyniosła 733,32 zł. W przypadku funduszu remontowego przychód w postaci zaliczek na koszty remontów wyniósł 103.803,21 zł, koszty remontów 233.331,74 zł, spłata kapitału 46.000,47 zł, spłata odsetek od kredytu 29.696,83 zł, inne przychody (np. finansowe, pożytki) 103,11 zł, przeksięgowanie nadpłat, niedopłat z rozliczeń 124,56 zł. Stan rachunku bankowego (...) na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosił 5.100,89 zł, stan rachunku bankowego (...) na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosił 5.246,90 zł, stan rachunku lokacyjnego na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosił 211,56 zł, zadłużenie właścicieli względem Wspólnoty wynosiło 114.166,95 zł.

Dowód: zawiadomienie z dnia 12 marca 2019 roku – k. 16, 17, sprawozdanie finansowe - k. 25.

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 27 marca 2019 roku obecnych było 16 właścicieli lokali, reprezentujących łącznie 1636 z 2160 udziałów. W zebraniu uczestniczył pełnomocnik Spółki (...).

Zebranie otworzył zarządca nieruchomości R. B. (obecnie nosząca nazwisko M.), która poinformowała obecnych, że zebranie jest prawomocne i zdolne do podejmowania decyzji i uchwał. Z uwagi na udział w zebraniu większości właścicieli zaproponowano, aby głosowanie nad podejmowanymi uchwałami odbywało się poprzez podniesienie ręki. Za przyjęciem takiego sposobu głosowania głosowali wszyscy obecni na zebraniu. Po dokonaniu wyboru R. B. na przewodniczącą zebrania, zgodnie z protokołem zebrania przewodnicząca przedstawiła sprawozdanie finansowe za 2018 rok. W dyskusji głównym tematem było zadłużenie właścicieli i problemy finansowe Wspólnoty.

Na zebraniu podjętych zostało łącznie osiem uchwał, w tym uchwały nr (...) oraz (...). Za przyjęciem pierwszej z uchwał głosowali członkowie Wspólnoty posiadający łącznie 1444/2160 udziałów, wstrzymało się 192/2160, za przyjęciem drugiej uchwały głosowali członkowie Wspólnoty posiadający łącznie 1398/2160 udziałów, przeciw głosowało 192/2160. Głosowanie nad wymienionymi uchwałami odbyło się za pomocą kart do głosowania.

Uchwałą numer (...) Wspólnota Mieszkaniowa zatwierdziła sprawozdanie finansowe za 2018 rok i udzieliła Zarządowi Wspólnoty absolutorium za rok 2018.

Uchwałą numer (...) Wspólnota ustaliła miesięczne zaliczki w wysokości **200 zł miesięcznie za energię elektryczną dla właścicieli lokali którzy do dnia 31 grudnia 2018 roku nie dostarczyli umowy z (...) S.A.**

Na podstawie wymienionej powyżej uchwały powodowa Spółka nie uiściła żadnych należności. Umowa z (...) S.A. została podpisana pod koniec 2020 roku, w marcu 2021 roku w pomieszczeniach zajmowanych przez Spółkę (...) został założony licznik zużycia prądu.

Dowód: protokół zebrania z dnia 27 marca 2019 roku – k. 20 - 22v, potwierdzenie zawiadomienia o zebraniu Spółki (...) – k. 23, 24, uchwała nr (...) wraz z kartą do głosowania – k. 102 – 105, uchwała nr (...) wraz z kartą do głosowania – k. 139 – 142, pozostałe uchwały podjęte na zebraniu w dniu 27 marca 2019 roku wraz z kartami do głosowania – k. 106 – 130, zeznania świadka R. M. – k. 143v – 144v, zeznania stron – W. P. – k. 174v, J. S. – k. 174v – 175v, G. W. – k. 175v - 176, S. M. – k. 176.

Przed Sądem Rejonowym w B. toczą się postępowania z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. przeciwko powodowej Spółce o zapłatę (okoliczność bezsporna).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci dowodów z wymienionych powyżej dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony w toku postępowania. Nadto Sąd poczynił ustalenia faktyczne w oparciu o zeznania świadka R. M. oraz zeznania stron - Prezesa Zarządu powoda – W. P. oraz członków Zarządu pozwanej Wspólnoty – J. S., G. W., S. M.. Zeznaniami wymienionych Sąd dał wiarę w całości, albowiem korespondują one z dowodami z dokumentów oraz wzajemnie ze sobą.

Sąd przeprowadził następujące rozważania prawne:

(...) S.A w Z. nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z dominującym w orzecznictwie poglądem przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. 2021.1048 t.j.) jest przepisem szczególnym, dlatego po upływie terminu do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, nie można domagać się stwierdzenia jej nieważności. Wyjątkowo, gdy uchwała została przyjęta z rażącem naruszeniem prawa takie powództwo będzie dopuszczalne na podstawie art. 189 k.p.c.

Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19 marca 2014 roku, sygn. VI ACa 1166/13 stwierdził, że „Stosownie do art. 25 ust. 1 i 1a u.w.l., uchwała niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli lub naruszająca interes prawny właściciela, może być przez niego zaskarżona w 6-tygodniowym terminie zawitym. Powyższe oznacza, że ustawodawca konstruując ten przepis przyjął koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej z wyłączeniem możliwości ustalenia ich nieważności w przypadku sprzeczności z prawem na podstawie art. 58 k.c. Tego rodzaju rozwiązanie usprawiedliwione jest potrzebą zapewnienia stabilności unormowań wewnętrznych i pewności funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Art. 25 u.w.l. wyłącza więc co do zasady - z zastrzeżeniem dotyczącym szczególnych i rażących przypadków - możliwość zastosowania art. 58 k.c., zgodnie z którym nieważne są czynności prawne sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego. Jeśli więc właściciel lokalu nie zaskarżył uchwały w terminie wynikającym z art. 25 ust. 1a u.w.l. to nie może on w dogodnym dla siebie czasie domagać się jej wzruszenia, żądając stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c.”

Analogiczne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 19 sierpnia 2010 roku, sygn. I ACa 391/10 oraz Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 27 marca 2013 roku, sygn. V ACa 75/13. Zgodnie z wymienionymi orzeczeniami „W sytuacji sprzeczności uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem czy też z zasadami współżycia społecznego, podstawą prawną żądania i rozstrzygnięcia winien być art. 25 ust. 1 u.w.l. Tylko wyjątkowo, dopuszcza się możliwość wytoczenia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c., w przypadku gdy podjęta uchwała szczególnie rażąco narusza przepisy prawa.”

Sąd Apelacyjny w Poznaniu w orzeczeniu z dnia 21 kwietnia 2010 roku, sygn. I Aca 274/10 przyjął natomiast, że „Stosownie do przepisów art. 25 ust. 1 i 1a u.w.l. uchwała wspólnoty niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli lub naruszająca zasady prawidłowego zarządu albo w inny sposób naruszająca interes prawny właściciela, może być przez niego zaskarżona do sądu w zawitym terminie 6-tygodniowym, liczonym od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli. Oznacza to, że ustawodawca przyjął koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej, z wyłączeniem, co do zasady, możliwości ustalenia ich nieważności, w przypadku sprzeczności z prawem, na podstawie ogólnych norm art. 58 k.c. Dotyczy to w szczególności ewentualnej niezgodności uchwały z typowymi przepisami u.w.l. oraz kodeksu cywilnego, regulującymi funkcjonowanie wspólnoty, w tym tryb

podejmowania przez nią czynności. Jedyną drogą wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli lokali jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 u.w.l. Skorzystanie (lub nie) przez właściciela lokalu z tej drogi wyczerpuje jego interes prawny w podważaniu uchwały na drodze sądowej. Jeżeli zatem właściciel lokalu nie zaskarży uchwały w terminie, nie otwiera się dla niego, co do zasady, dodatkowa możliwość stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 k.p.c.” Analogicznie Sąd Apelacyjny w Poznaniu wypowiedział się w orzeczeniu z dnia 23 czerwca 2016 roku, sygn. I ACa 55/16.

Uchwały będące przedmiotem niniejszego postępowania nie zostały zaskarżone w terminie wynikającym z art. 25 ust 1a powołanej ustawy. Opowiadając się za pierwszym z powołanych poglądów konieczne było, zatem rozważenie czy uchwały zostały przyjęte z rażącym naruszeniem prawa – przepisów ustawy o własności lokali, kodeksu cywilnego bądź przepisów prawa bezwzględnie obowiązujących.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do uchwały nr (...) Sąd stwierdził, że nie jest ona niezgodna z przepisami prawa. Artykuł 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali stanowi, że zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w artykule 18 ust. 1 ustawy jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Zgodnie zaś z artykułem 30 ust. 1 pkt 3 ustawy, zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w artykule 18 ust. 1 ustawy, jest obowiązany również zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Przepis artykułu 30 ust. 2 stanowi, że przedmiotem zebrania, o którym mowa w ustępie 1 powinny być w szczególności:

- 1) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- 2) ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w artykule 18 ustęp 1,
- 3) sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Uchwała nr (...) spełnia wymienione powyżej przesłanki, co oznacza, że jest ona zgodna z prawem. Strona powodowa nie wykazała, aby przy podejmowaniu uchwały doszło do rażącego naruszenia prawa i jakie konkretne przepisy zostały naruszone. **Sąd podkreślił, iż sprawozdanie finansowe z działalności wspólnoty nie musi odpowiadać wymogom przewidzianym ustawą o rachunkowości oraz, że jest dokumentem o mniejszym stopniu sformalizowania. Skoro zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali zarząd wspólnoty mieszkaniowej ma obowiązek prowadzić tylko uproszczoną dokumentację finansową, to nie ma obowiązku sporządzania sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości.**

Nadto, sprawozdanie stanowi część sprawozdania rocznego składanego przez zarząd. Winno ono odpowiadać wymogom określonym w uchwałach bądź umowie właścicieli lokali (o ile 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 nieruchomości wspólnej. **Minimalny zakres rocznego sprawozdania finansowego, sporządzonego na podstawie pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną, winien zawierać informację o zaliczkach uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. W tym zakresie nie obowiązuje formalizm charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze** (por. wyrok Sadu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 4 października 2018 roku, sygn. I ACa 165/18).

Ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych szczególnych wymogów co do formy i treści sprawozdania. Zgodnie jednak z ugruntowanym orzecznictwem jego treść powinna być przejrzysta i czytelna dla właścicieli lokali i składać się co najmniej z dwóch części. Pierwsza opisowa powinna zawierać opis działań podejmowanych przez zarząd, a druga finansowa analizę wykonania planu gospodarczego. Sprawozdanie to powinno także zawierać takie dane jakie zawiera prowadzona dla nieruchomości pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów. Ze sprawozdania powinien również wynikać stan wzajemnych zobowiązań wspólnoty i jej członków, przy uwzględnieniu

zaliczek wpłaconych przez właścicieli lokali (tak np Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 11 lipca 2017 roku, sygn. VI ACa 681/16, Lex nr 2404619; Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 3 lutego 2015 roku, sygn. I ACa 700/14, Lex nr 1661151).

Nie spełnienie powyższych wymogów może oznaczać co najwyżej, że uchwała narusza interesy właściciela lokalu i stanowić przesłankę do jej uchylenia w trybie przewidzianym w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Nie można natomiast stwierdzić, aby doszło do rażącego naruszenia prawa czy też sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, przy czym strona powodowa nie wskazała jakie konkretnie zasady współżycia społecznego zostały naruszone. Nie zostało także wskazane jakie błędy merytoryczne zawiera sprawozdanie i które z pozycji są niezgodne ze stanem faktycznym – w kontekście badania czy doszło do rażącego naruszenia prawa.

W ocenie Sądu uchwała nr (...) jest także zgodna z prawem. Przepis art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowi, że 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 nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów, ma charakter bezwzględny, jedyną zaś możliwością różnicowania opłat z tytułu utrzymania części wspólnej nieruchomości może być zwiększenie opłat pobieranych od właścicieli lokali użytkowych. Wymieniona uchwała nie może zostać uznana za sprzeczną z prawem czy też zasadami współżycia społecznego tylko z tego powodu, że wprowadza odmienną zasadę partycypacji w wydatkach i ciężarach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej dla właścicieli, którzy nie dostarczyli umowy z (...) S.A. Niewątpliwie uchwała miała na celu zabezpieczenie środków na pokrycie wydatków Wspólnoty, a skoro strona powodowa twierdziła, że zużycie przez nią energii elektrycznej było minimalne to tym bardziej powinna zadbać o zawarcie stosownej umowy. Podkreślić przy tym należy, iż powodowa Spółka w oparciu o wymienioną uchwałę nie uiściła żadnych należności, a opóźnienie w zawarciu umowy z (...), jak wynika z zeznań W. P., nastąpiło wyłącznie z przyczyn formalnych leżących po stronie Spółki.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Powód, jako przegrywający sprawę w całości zobowiązany jest do zwrotu pozwanej kosztów procesu, na które składają się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 360 zł zgodnie z § 8 ust 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2018.1800) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Apelację od tego wyroku wniosła strona powodowa, zarzucając:

I/ naruszenie przepisów postępowania, a to:

1/ art. 233 § 1 kpc poprzez błędną, newszechstronną ocenę materiału dowodowego i wyprowadzenie błędnych wniosków, co doprowadziło do:

a/ niezgodnego z rzeczywistością ustalenia, że sprawozdanie finansowe za rok 2018 zawiera wszystkie niezbędne elementy, w szczególności, że ze sprawozdania wynika stan wzajemnych zobowiązań wspólnoty i jej członków,

b/ nieustalenia, czy sprawozdanie to zapewnia realną kontrolę tego sprawozdania z punktu widzenia rzetelności, zgodności z faktami i dokumentami oraz nieustalenia faktu nieprowadzenia działalności w przedmiotowym lokalu;

II/ naruszenie prawa materialnego:

1/ art. 58 § 1 i 2 k.c. przez uznanie, że przepis ten nie ma zastosowania z uwagi na treść art. 25 u.w.l. za wyjątkiem rażącego naruszenia prawa, oraz poprzez uznanie, że:

a/ zaskarżone uchwały nie zostały podjęte z rażącym naruszeniem prawa,

b/ niespełnienie wymogów sprawozdania i uchylenie uchwały w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania za 2017r nie jest podstawą do domagania się stwierdzenia nieważności,

c/ obciążenie strony powodowej zaliczką na energię elektryczną w sytuacji, gdy Spółka praktycznie nie prowadzi działalności w lokalu nie jest podstawą do stwierdzenia nieważności;

2/ art. 25 ust. 1 i 1 a u.w.l. poprzez uznanie, że przepis ten wyłącza możliwość stwierdzenia nieważności uchwały;

3/ art. 30 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 29 ust. 1 u.w.l. poprzez uznanie, że sprawozdanie finansowe za 2018r jest zgodne z prawem, pomimo braku przejrzystości, czytelności, pomimo tego, że nie zostały w nim opisane działania podejmowane przez zarząd, brak analizy wykonania planu gospodarczego, nie ma informacji o zadłużeniu poszczególnych członków i pomimo uchylenia uchwały zatwierdzającej sprawozdanie za 2017r.

Z tych względów wniosła o zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od strony powodowej kosztów zastępstwa prawnego.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji uznał ją za bezzasadną.

W toku postępowania apelacyjnego strona powodowa wniosła o odroczenie rozprawy apelacyjnej wyznaczonej na 25 maja 2023r z uwagi na stan zdrowia Prezesa zarządu W. P.. Sąd uwzględnił wniosek, gdyż do wniosku dołączono wynik badania lekarskiego oraz kopię zaświadczenia lekarskiego ZUS- ZLA o niezdolności do pracy.

Odraczając rozprawę na następny termin Sąd poinformował stronę powodową, że istnieje możliwość uczestniczenia w rozprawie w sposób zdalny.

Przed rozprawą w dniu 10 lipca 2023r strona powodowa najpierw w formie elektronicznej zwróciła się o ponowne odroczenie rozprawy z powodu złego stanu zdrowia Prezesa, który miał poczuć się źle w trakcie delegacji z powodu anginy. Zaznaczono, że Prezes nadal przebywa w delegacji, ale w tej miejscowości w której przebywa nie mógł udać się do lekarza sądowego. Powołano się na zaświadczenie lekarskie ZUS-ZLA (bez bliższych danych), ale mimo wzmianki o załączniku, żadnego scanu (zdjęcia) nie dołączono. Na dzień rozprawy wpłynęło pismo o takiej samej treści i również nie zawierało załącznika w postaci wzmiankowanego zaświadczenia ZUS-ZLA.

Strona pozwana wniosła o oddalenie wniosku jako zmierzającego do przewłoki postępowania; pismo nie zawiera zaświadczenia a nadto Prezes zarządu mógł udzielić pełnomocnictwa któremuś z pracowników.

Sąd zdecydował oddalić wniosek o odroczenie rozprawy z uwagi na brak uprawdopodobnienia faktu choroby Prezesa zarządu strony powodowej mając na uwadze cały kontekst tego zagadnienia, sprzeciw strony pozwanej. Niezdolność Prezesa do stawienia się w sądzie budzi wątpliwości, skoro przedmiotowa choroba nie okazała się przeszkodą do kontynuowania delegacji. Dysponując przedmiotowym zaświadczeniem w wersji elektronicznej Prezes powinien z łatwością (choćby z pomocą pracownika) przesłać kopię do Sądu. Obowiązkiem Sądu jest dbanie o sprawność postępowania i uwzględnianie interesu obu stron, co przemawia za nieuwzględnieniem wniosku opartego na gołosłownych twierdzeniach. Z tego względu zbędne jest roztrząsanie kwestii możliwości potwierdzenia zwolnienia przez lekarza sądowego.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjął za swoje oraz trafnie zastosował przepisy prawa procesowego i materialnego.

Sąd Apelacyjny uzupełnia stan faktyczny jedynie o następującą okoliczność:

Od lipca 2018r powodowa Spółka nie świadczy w przedmiotowym lokalu usług medycznych w oparciu o umowę z Narodowym Funduszem Zdrowia a i pozostała działalność w zakresie rehabilitacji została radykalnie ograniczona,

gdyż rehabilitanci świadczą swoje usługi prawie wyłącznie w mieszkaniach pacjentów. Kierownik placówki ma swoje biuro w którym korzysta – przynajmniej raz w tygodniu - z komputera.

(treść pozwu, częściowo zeznania Prezesa strony powodowej W. P. - protokół elektroniczny rozprawy z 19.02.2021r –10:00)

Zaliczkę na poziomie 200 zł miesięcznie (nie 500 zł jak to twierdzi strona powodowa) ustalono na podstawie średnich wskazań sublicznika zużycia energii zamontowanego przez stronę powodową, do którego uzyskano dostęp w czasie remontu budynku – w okresie od lipca 2018r, znacznie ja jeszcze zaniżając.

Dowód: zeznania świadka R. M. – protokół elektroniczny rozprawy z 19.02.2021r – 52:19, zeznania członków zarządu pozwanej złożone na rozprawie 21 maja 2021r: J. S., G. W. i S. M. - 25:00 – 1:11:16).

Wymienione osoby w sposób spójny wyjaśniły na jakiej podstawie w uchwale nr (...) przyjęto stawkę 200 zł miesięcznie jako zaliczkę na koszty energii elektrycznej dla podmiotów, które nie zawarły umowy w dostawę energii w ustalonym wcześniej terminie.

Sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 §1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art.382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja nowego materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji może mieć miejsce tylko w warunkach przewidzianych w art. 381 k.p.c.

Zgodnie z art. 3 k.p.c. strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. Z powyższego przepisu wynika więc, iż obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Samo zaś twierdzenie strony nie jest dowodem a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą. Pogląd taki prezentuje Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 listopada 2001 r. I PKN 660/00 Wokanda 2002/7-8/44 a Sąd Apelacyjny w pełni go podziela.

Przypomnieć należy ugruntowane w orzecznictwie i doktrynie stanowisko, iż ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygania kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (tak m.in. orz. SN z 16 lutego 1996r., II CRN 173/95).

W orzeczeniu z 10 czerwca 1999 r. (sygn. II UKN 685/98) Sąd Najwyższy stwierdził, że normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Przez moc dowodową rozumie się siłę przekonania, jaką uzyskał sąd wskutek przeprowadzenia określonych dowodów o istnieniu lub nieistnieniu faktu, którego on dotyczy. Sąd, oceniając wiarygodność, decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę, czy też nie.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie wystarcza przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak SN m.in. w orz. z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, z 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, z 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99). Konieczne jest zatem dla skuteczności takiego zarzutu wykazanie wyżej wspomnianych uchybień przy użyciu argumentów jurydycznych.

W konsekwencji samo zaprezentowanie odmiennego stanu faktycznego, wynikającego z własnego przekonania o wspomnianej wyżej wadze dowodów jest niewystarczające. Prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga przynajmniej wskazania kwestionowanego dowodu i okoliczności której dotyczy. Tymczasem apelujący kwestionuje w istocie wnioski prawne jakie Sąd wyciągnął z treści sprawozdania, do czego Sąd odniesie się w dalszej części uzasadnienia.

Okoliczność, że strona pozwana od lipca 2018r „prawie” nie prowadzi działalności gospodarczej w przedmiotowym lokalu nie oznacza, że jej pobór energii elektrycznej do czasu podpisania umowy z (...) i założenia odrębnego licznika był wartościowo dużo niższy niż 200 zł miesięcznie. Od marca 2021r strona powodowa dysponuje nowym licznikiem, więc – jeśli okoliczności nie zmieniły się – miała okazję wykazać jakie są jego wskazania. Dowód z zeznań św. A. W. został cofnięty. Zważywszy, że zaliczki podlegają corocznemu rozliczeniu, trudno przyjąć, aby naruszały one uzasadniony interes strony powodowej.

Odnośnie oceny sprawozdania finansowego Sąd Apelacyjny podziela argumenty Sądu Okręgowego. Sprawozdanie za 2018r zawiera wszystkie wymagane dla wspólnot mieszkaniowych składniki a strona powodowa nie wykazała, aby było sprzeczne z aktami wewnętrznymi Wspólnoty. Należy się zgodzić, ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że sprawozdanie finansowe z działalności wspólnoty nie musi odpowiadać wymogom przewidzianym Ustawą o rachunkowości oraz, że jest dokumentem o mniejszym stopniu sformalizowania. Skoro zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali zarząd wspólnoty mieszkaniowej ma obowiązek prowadzić tylko uproszczoną dokumentację finansową, to nie ma obowiązku sporządzania sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Trudno też przyjąć, aby przedmiotowe sprawozdanie było na tyle słabo przejrzyste (czytelne), aby art. 25 ustawy o własności lokali (uwl) lub inny bezwzględnie obowiązujący przepis prawa albo zasady współżycia społecznego.

Apelujący przykład nadmierne znaczenie do wyroku Sądu Okręgowego w K.z 30 maja 2019r zapadłego w sprawie (...). Wyrok ten dotyczy sprawozdania za 2017r, którego powód nie dołączył. Nadto obydwie kopie tego wyroku (k.26 i 131) nie zawierają adnotacji o prawomocności, a zarządca zaprzeczył aby otrzymał ten wyrok. Gdyby założyć, że sprawozdania te są takie same, to nie ma to znaczenia dla niniejszej sprawy skoro sprawy są oparte na innych podstawach prawnych. Niniejsza sprawa nie dotyczy uchylenia uchwały, lecz ustalenia jej nieważności na podstawie art. 189 k.p.c.

W orzecznictwie sądowym co do zasady przyjmuje się, że w razie spełnienia przesłanek określonych w art. 25 (w tym w razie sprzeczności uchwały z przepisami prawa) w grę wchodzi sankcja nieważności względnej, uprawniająca sąd do uchylenia uchwały, a nie sankcja nieważności czynności prawnej sprzecznej z prawem w kształcie określonym w art. 58 § 1 KC (post. SN z 27.2.2001 r., V CZ 4/01, OSNC 2001, Nr 7–8, poz. 124; wyr. SN z 8.7.2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, Nr 7–8, poz. 132; wyr. SN z 23.2.2006 r., I CK 336/05, niepubl., V ACa 687/12, Legalis; wyr. SA w Szczecinie z 17.10.2019 r., I ACa 658/18, Legalis). Wyrażono przy tym pogląd, zgodnie z którym jedyną drogą wzruszenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej z powodu jej niezgodności z prawem (w tym sprzeczności z ustawą) jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 ust. 1 uwl. Zgodnie z tym ujęciem, 6-tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały ma charakter terminu zawitego, którego upływ powoduje wygaśnięcie prawa do zaskarżenia uchwały, choćby pozostawała ona w sprzeczności z przepisami ustawy. Uchwała taka, wskutek niezaskarżenia w terminie, ulega sanowaniu.

Tylko w przypadkach w przypadkach szczególnie rażącego naruszenia prawa każdemu, kto ma w tym interes prawny, przysługuje roszczenie o stwierdzenie bezwzględnej nieważności uchwały na podstawie art. 58 KC (por. wyr. SN z 26.6.2008r., II CSK 598/07, Legalis; wyr. SN z 10.7.2009 r., II CSK 83/09, Legalis; wyr. SA w Poznaniu z 21.4.2010 r., I ACa 274/10, Legalis; wyr. SA w Krakowie z 19.8.2010 r., I ACa 391/10, OSA 2011, Nr 3, poz. 7; wyr. SA w Szczecinie z 28.4.2016 r., I ACa 846/15, Legalis). Tytułem przykładu, jak wskazał SN w wyr. z 10.7.2009 r. (II CSK 83/09, Legalis), niedopuszczalne jest ustanowienie we wspólnocie mieszkaniowej zasady głosowania wszystkich uchwał według reguły „jeden właściciel – jeden głos”, czy jak to wskazał Sąd Apelacyjny w Krakowie konstytucyjnie chronionego prawa własności lokalu (wyr. z 19.8.2010 r. (I ACa 391/10, OSA 2011, Nr 3, poz. 7).

W myśl art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes. Nie ulega wątpliwości, że powództwo takie podlega uwzględnieniu w wypadkach tylko w wypadkach rażącego naruszenia prawa, w przeciwnym razie przepis art. 25 ustawy o własności lokali, przewidujący sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały byłby łatwo obchodzony, co rodziłoby niepewność prawną co do skutków podejmowanych uchwał. Wszystkie zarzuty kierowane przez stronę powodową pod adresem zaskarżonych uchwał są typowe dla powództw o uchylenie uchwały opartych na art. 25 ustawy o własności lokali.

Sąd Okręgowy wyciągnął z przeprowadzonych dowodów wnioski logicznie poprawne i odpowiadające aktualnym poglądom na sądowe stosowanie prawa. O wnikliwości i poprawności tych wniosków świadczą pisemne motywy zaskarżonego wyroku, w których przedstawione zostały fakty stanowiące podstawę wydanego wyroku, a także podane zostały dowody będące podstawą ustaleń z jednoczesną ich oceną odnoszącą się do wiarygodności poszczególnych dowodów. Argument ten jest rozstrzygający dla nieuwzględnienia powództwa w niniejszej sprawie i oddalenia apelacji.

Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

Nie budzi zastrzeżeń również orzeczenie o kosztach procesu oparte zasadnie na art. 98 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c. zgodnie z zasadą wyniku sporu, przy zastosowaniu najniższej stawki wynagrodzenia radcowskiego przewidzianej w § 8 i 10 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokatów z 22.10.2015r, Dz.U. z 2015r, poz. 1801 ze zm.).