

Sygn. akt V ACa 722/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko

Sędziowie: SA Ewa Klimowicz-Przygódzka (spr.)

SO (del) Elżbieta Wiatrzyk – Wojciechowska

Protokolant: Aleksandra Napiórkowska

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawa - Praga w Warszawie z dnia 15 lutego 2017 r., sygn. akt II C 928/15

I zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że oddala powództwo i odstępuje od obciążania powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony pozwanej,

II odstępuje od obciążania powoda obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz strony pozwanej.

SSA E. Klimowicz- Przygódzka SSA E. Jefimko SSO (del) E. Wiatrzyk-Wojciechowska

V ACa 722/17 UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił w całości powództwo J. S. skierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. i uchylił uchwały tej Wspólnoty z dnia 14 X 2015 r. :

- nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za okres od 1 I do 31 XII 2014 r.,

- nr (...) w sprawie potwierdzenia istnienia funduszu remontowego, przyjęcia regulaminu gromadzenia i wydatkowania środków finansowych w ramach funduszu remontowego,

- nr (...) w sprawie umowy najmu powierzchni wspólnej tj. korytarza wewnętrznego pomiędzy lokalami (...).

Z ustaleń faktycznych jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynikało, że powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. i posiada udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 8/1000. W budynku tym jest łącznie 90 lokali, z tego 81 wyodrębnionych.

Zgodnie z § 16 regulaminu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 29 VI 1995 r. każdemu właścicielowi przysługuje liczba głosów odpowiadająca jego udziałowi w nieruchomości wspólnej, wyrażona stosunkiem powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni całego budynku (ust. 1). Uchwały właścicieli podejmowane są na zebraniu w głosowaniu jawnym bądź w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania przez zarządcę (ust. 2). Do ważności uchwały wymagana jest bezwzględna większość oddanych głosów, stanowiących co najmniej 51% wielkości wszystkich udziałów (ust. 3). Głosowanie uzupełniające w drodze indywidualnego zbierania głosów stosuje się w przypadkach, w których liczba głosów oddanych za projektem przekracza 70% udziałów obecnych na zebraniu właścicieli, lecz jest mniejsza niż 51% wielkości wszystkich udziałów. Projekty tych uchwał przesyła zarządca do wiadomości nieobecnych na zebraniu właścicieli lokali i zbiera od nich indywidualne głosy (ust. 4). O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie każdy właściciel lokalu jest powiadamiany przez zarządcę pisemnie, najpóźniej w 30 dni po jej podjęciu (ust. 5). Właściciele lokali mogą uczestniczyć w głosowaniu przez swych pełnomocników. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie (ust. 6) .

Paragraf 8 pkt 1 regulaminu pozwanej Wspólnoty stanowi z kolei, że na koszt utrzymania nieruchomości wspólnej składają się w szczególności, m.in., wydatki na remonty bieżące i konserwację urządzeń wspólnych . We Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) nie istniał jednak fundusz remontowy .

W dniu 15 IV 2015 r. odbyło się zebranie roczne właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową , na którym nie dyskutowano jednak uchwał nr (...), nr (...) i nr (...). A. Z., członek zarządu pozwanej Wspólnoty zadeklarowała wówczas konieczność zwołania zebrania właścicieli w najbliższym czasie w celu uregulowania spraw niezłatwionych na zebraniu rocznym .

Do zwołania nowego zebrania jednak nie doszło. Pismem z dnia 14 VII 2015 r. zarząd Wspólnoty przekazał mieszkańcom sprawozdanie z działalności zarządu i administracji za okres od dnia 15 IV 2015 r. do dnia 31 VII 2015 r. Ponadto, przekazał również następujące uchwały , które ze względu na okres urlopowy głosowane miały być w drodze indywidualnego zbierania głosów:

1. uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2014, przedstawioną na zebraniu wspólnoty w dniu 15 IV 2015 r., a uzupełnioną o deklarację CIT 8 i wykaz dłużników na dzień 31 XII 2014 r.;
2. uchwałę nr (...) w sprawie zmiany planu gospodarczego na 2015 r. – propozycję zmiany ze względu na koszty konserwacji wind;
3. uchwałę nr (...) w sprawie potwierdzenia istnienia funduszu remontowego i przyjęcia regulaminu gromadzenia i wydatkowania środków finansowych w ramach tego funduszu,
4. uchwałę nr (...) w sprawie umowy najmu powierzchni wspólnej, tj. korytarza wewnętrznego pomiędzy lokalami (...).

W piśmie tym wskazano również, że opis proponowanych treści uchwał zawarty jest w komentarzu do propozycji uchwał głosowanych w drodze indywidualnego zbierania głosów. Termin głosowania wyznaczono do dnia 15 VIII 2015 r..

Część jednak osób głosujących oddała karty do głosowania po w/w wyznaczonym dniu (k. 81, k. 89, k. 107, k. 110), na części kart właściciele lokali w ogóle nie zaznaczyli daty ich oddania (k. 74-75, k. 77, k. 83-85, k. 92, k. 98, k. 100, k. 102-103, k. 105, k. 109). Na kopii karty do głosowania właścicielki lokalu nr (...) E. K. (2) nie jest widoczny miesiąc i rok, w którym karta została wypełniona. Wyraźna jest natomiast adnotacja zarządcy, że kartę do głosowania otrzymał do swojej skrzynki w dniu 16 X 2015 r. (k. 183). Z kolei na karcie do głosowania właściciela lokalu nr (...) S. S. widnieje podpis innej osoby i adnotacja, że osoba ta jest pełnomocnikiem właściciela (k. 109). Pismem z dnia 14 X 2015 r. zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przekazał mieszkańcom informację o wynikach głosowania nad uchwałami.

Uchwała nr (...) została podjęta w dniu 14 X 2015 r. większością 50,93% głosów, uchwała nr (...) nie została podjęta (43% za przy 8,44% przeciw), uchwała nr (...) została podjęta w dniu 14 X 2015 r. większością 51,72% głosów, zaś uchwała nr (...) została podjęta w dniu 14 X 2015 r. większością 50,21% głosów.

W podjętej w dniu 14 X 2015 r. uchwale nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2014 r. ustalono, że nadwyżka przychodów nad kosztami Wspólnoty Mieszkaniowej w kwocie 31 892,75 zł zostaje na zaliczce eksploatacyjnej jako przychody roku następnego oraz że dodatni wynik na funduszu remontowym w wysokości 251 468 zł pozostaje na funduszu remontowym i zostanie przeznaczony na remonty w kolejnych latach.

W uchwale nr (...) w sprawie potwierdzenia istnienia funduszu remontowego i przyjęcia regulaminu gromadzenia i wydatkowania środków finansowych w ramach funduszu remontowego stwierdzono, że Wspólnota Mieszkaniowa: potwierdza dotychczasowe istnienie funduszu remontowego utworzonego przez poprzedniego zarządcę nieruchomości ZGN (...) przejętego przez utworzoną Wspólnotę Mieszkaniową, przyjmuje regulamin gromadzenia i wydatkowania środków finansowych w ramach funduszu remontowego stanowiący załącznik do uchwały oraz potwierdza, że na dzień 31 XII 2014 r. fundusz remontowy wynosił 251 468 zł.

Ostatnia z zaskarżonych uchwał w sprawie umowy najmu powierzchni wspólnej, tj. korytarza wewnętrznego pomiędzy lokalami (...) upoważniła zarząd do podpisania umowy najmu korytarza wewnętrznego o pow. 5,35 m², znajdującego się pomiędzy lokalami (...) w budynku przy ul. (...) na rzecz właściciela lokali (...) i na kwotę 20 zł netto/m² powierzchni korytarza miesięcznie na okres nieprzekraczający 10 lat z zastrzeżeniem, że właściciel lokali (...) sp. z o.o. z siedzibą w M. ponowi chęć zakupu przedmiotowego korytarza. Kwota zapłacona tytułem czynszu najmu będzie zaliczona wówczas na poczet ceny lokalu.

W dniu 2 XI 2015 r. pozwana oraz (...) sp. z o.o. w W. zawarły umowę najmu powierzchni wspólnej, tj. korytarza wewnętrznego położonego w budynku przy (...) w W. pomiędzy lokalami (...).

Jako podstawę powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy wskazał złożone do akt dokumenty, których wiarygodność i treść nie budziła wątpliwości i które nie były kwestionowane przez żadną ze stron, za wyjątkiem kopii karty do głosowania właścicielki lokalu nr (...) E. K. (2), której treść w zakresie miesiąca i roku, w którym karta została wypełniona, była niewyraźna. Tym niemniej z kopii tej wynikało, że zarządca nieruchomości odnotował, że kartę do głosowania otrzymał do swojej skrzynki w dniu 16 X 2015 r..

Ponadto sąd I instancji jako wiarygodny dowód w sprawie uznał wyjaśnienia powoda, które w jego ocenie były spójne ze stanem faktycznym ustalonym na podstawie dokumentów.

W tak ustalonym stanie faktycznych Sąd Okręgowy uznał wniesione w niniejszej sprawie powództwo w całości za zasadne na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 VI 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2002 r., nr 80, poz. 903 ze zm.), który stanowi, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. W myśl art. 25 ust. 1a u.w.l., termin do wytoczenia powództwa przeciwko wspólnocie mieszkaniowej o uchylenie uchwały wynosi 6 tygodni. W przypadku uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów lub trybu mieszanego termin zaskarżenia uchwały biegnie od powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w tym trybie.

Tryb podejmowania uchwał właścicieli lokali, tworzących wspólnotę mieszkaniową wynika z kolei z postanowień art. 23 ust. 1 u.w.l. w/w ustawy, zgodnie z którym uchwały właścicieli lokali mogą być podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania czyli w drodze wspomnianego powyżej trybu mieszanego.

W pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej kwestia trybu głosowania i podejmowania uchwał została dodatkowo ustalona w Regulaminie z dnia 29 VI 1995 r. tj. jego § 16 ust. 1-5. Postanowienia tego regulaminu jak wynika z przedstawionych powyżej ustaleń faktycznych zawierają w powyższych kwestiach bardziej restrykcyjne rozwiązania aniżeli ustawa o własności lokali. O ile bowiem zgodnie z ustawą uchwały właścicieli mogą być podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, bądź w trybie mieszanym, o tyle zgodnie z tymże regulaminem uchwały te mogą być podejmowane jedynie na zebraniach w głosowaniu jawnym bądź w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania przez zarządcę. Nie jest więc możliwe podjęcie uchwał wyłącznie w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarządcę, niepoprzedzonego głosowaniem na zebraniu właścicieli lokali. Indywidualne zbieranie głosów w pozwanej Wspólnocie ma jedynie charakter uzupełniający w stosunku do podstawowej formy procedowania uchwał, jaką jest głosowanie na zebraniu właścicieli lokali. Nie stanowi natomiast instytucji samoistnej, w drodze której możliwe jest podjęcie uchwał z pominięciem głosowania jawnego na zebraniu.

Poza sporem było natomiast w niniejszej sprawie, że na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 15 IV 2015 r. nie dyskutowano nad projektami zaskarżonych uchwał ani nie rozpoczęto procedury ich podjęcia w drodze głosowania. A. Z., członek zarządu Wspólnoty zadeklarowała wówczas jedynie konieczność zwołania zebrania właścicieli w najbliższym czasie w celu uregulowania spraw niezłatwionych na zebraniu rocznym, do czego jednak nie doszło. Projekt uchwał poddanych pod głosowanie został przedstawiony przez zarząd członkom wspólnoty wraz z pismem z dnia 14 VII 2015 r. W piśmie tym wskazano również, że opis proponowanych treści uchwał zawarty jest w komentarzu do propozycji uchwał głosowanych w drodze indywidualnego zbierania głosów. Brak było jednak niezbędnych załączników, które były konieczne, aby właściciele lokali mogli z pełnym rozeznanieniem oddać swoje głosy.

Przy piśmie dnia 14 VII 2015 r. przekazane zostało także jej członkom sprawozdanie z działalności zarządu i administracji w okresie od 15 IV do 31 VII 2015 r. co świadczy w sposób jednoznaczny o tym, że po dniu 15 IV 2015 r. nie było zebrania właścicieli lokali, na którym przedstawione zostałyby projekty uchwał.

Pismem z dnia 14 X 2015 r. zarząd pozwanej przekazał właścicielom lokali informację o wynikach głosowania nad zaskarżonymi uchwałami, co oznacza, iż akt głosowania został zakończony w tym dniu i w tym też dniu uchwały doszły do skutku.

Brak jest dowodu świadczącego o tym, że powód został faktycznie poinformowany przez zarząd o podjęciu tychże uchwał w dniu wystosowania wskazanego pisma. Z dokumentu z k. 218 wynika natomiast, że w dniu 17 XI 2015 r. powód otrzymał w biurze zarządcy do wglądu: zaproszenie do głosowania wraz z projektami uchwał, karty do głosowania oraz powiadomienie o podjętych uchwałach wraz z uchwałami. Tym samym Sąd Okręgowy uznał, że wytaczając niniejsze powództwo w dniu 30 XI 2015 r. powód dochował terminu ustawowego do zaskarżenia uchwał.

Pomimo, że w kolejnych pismach procesowych powód podnosił co raz to nowe zarzuty stawiane uchwałom, to sąd I instancji uznał, iż nie były one objęte prekluzją. Powołując się na wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 IV 2011 r., I CSK 540/10 oraz Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 26 I 2009 r., I ACa 1169/08 wyraził stanowisko, że nie ma przeszkód ku temu aby po wytoczeniu powództwa w ustawowym terminie 6 tygodni powoływać nowe podstawy zaskarżenia po upływie tego terminu.

Ustosunkowując się do tego szerokiego katalogu zarzutów stawianych uchwałom Sąd Okręgowy zaczął od tych mających charakter formalny, podnosząc, iż mogą one stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość procedowania mogłaby mieć wpływ na treść uchwał.

Podzielił stanowisko powoda, że tryb podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów w niniejszej sprawie był wadliwy wobec braku przeprowadzenia choćby częściowego głosowania na zebraniu właścicieli lokali.

Ponadto właściciele kart do głosowania znajdujących się na: k. 78, k. 81, k. 89, k. 107, k. 110 akt sprawy, oddali swoje głosy po dniu, do którego miało przebiegać głosowanie tj. po dniu 15 VIII 2015 r., zaś właściciele, których karty do

głosowania znajdują się na: k. 74-75, k. 77, k. 83-85, k. 92, k. 98, k. 100, k. 102-103, k. 105, k. 109 akt sprawy, w ogóle nie oznaczyli daty oddania karty do głosowania, przez co nie sposób stwierdzić czy oddali oni swoje głosy w terminie, czy też zakreślonymu terminowi uchybili. Ponadto, na kopii karty do głosowania właścicielki lokalu nr (...) nie jest widoczny miesiąc i rok, w którym karta została wypełniona. Tym niemniej wiadomym jest, że została oddana zarządcy w dniu 16 X 2015 r., a więc po zakreślonym terminie. Ponadto na karcie do głosowania właściciela lokalu nr (...) S. S. widnieje podpis innej osoby i adnotacja, że osoba ta jest pełnomocnikiem właściciela. Zgodnie z § 16 ust. 6 zd. 2 tego regulaminu pełnomocnictwo takie musiało być udzielone na piśmie. Pozwany zaś w toku niniejszego procesu takiego pełnomocnictwa nie przedstawił.

Skutkiem uwzględnienia kart do głosowania, które zostały oddane zarządowi po terminie lub budzą inne proceduralne wątpliwości mogłoby być nieistnienie uchwał nr (...), (...) i (...). Przykładem uchwały nieistniejącej jest bowiem uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (wyrok SN z 23 II 2006 r., I CK 336/05).

Zgodnie bowiem z art. 23 ust. 2 u.w.l., uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. W sprawie podjęcia uchwały przez właścicieli nie występuje wymóg określonego quorum, a o tym, czy uchwała została podjęta, decyduje fakt, czy za jej podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej, będących w chwili podejmowania uchwały właścicielami lokali w danej nieruchomości. W sytuacji, gdy uchwały nie uzyskały wymaganej w tym przepisie większości głosów liczonej według wielkości udziałów, brak jest podstaw do uznania, że zostały podjęte.

Konkludując Sąd Okręgowy stwierdził, że w niniejszej sprawie, mając na uwadze szereg wskazanych uchybień formalnych przy procedowaniu zaskarżonych uchwał, nie sposób stwierdzić, czy gdyby tych uchybień nie było, to uchwały te zostałyby faktycznie podjęte.

Odnosząc się z kolei do zarzutów stawianych treści poszczególnych uchwał sąd I instancji podniósł, że jeżeli chodzi o uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego to należy mieć na uwadze, że rozliczenie wpłaconych zaliczek jest zagwarantowanym ustawą prawem właściciela, a przepisy ustawy o własności lokali są w tym zakresie bezwzględnie obowiązujące. Właścicielowi zawsze przysługuje roszczenie o dokonanie rozliczenia. Jeżeli wspólnota mieszkaniowa podejmuje uchwałę, w której nakłada na właścicieli obowiązek dokonywania wpłat niepodlegających rozliczeniom, to wówczas nakłada na tych właścicieli nowe, nieznanne ustawie o własności lokali ciężary. Z tego względu trudno uznać takie działanie za zgodne z prawem. Dodatkowo, w stwierdzeniu „wpłaty zaliczek na fundusz remontowy nie podlegają rozliczeniu” występuje wewnętrzna sprzeczność. Sprawozdanie nie zawiera bowiem rozliczenia zaliczek na tzw. fundusz remontowy, którego w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nie uchwalono. Wspólnota mieszkaniowa, po dokonaniu rozliczenia zaliczek wpłaconych na poczet „funduszu remontowego” i wystąpienia nadpłat z tego tytułu, może podjąć uchwałę o ich przesięgowaniu na kolejny okres rozliczeniowy, wymaga to jednak sprecyzowania w uchwale określającej zasady funkcjonowania funduszu remontowego, skoro nie uczynił tego ustawodawca. Wobec braku stosownej uchwały pozwana Wspólnota nie ma żadnych podstaw prawnych do zaniechania rozliczania poszczególnych właścicieli z dokonanych przez nich wpłat i traktowania zgromadzonych na tzw. funduszu remontowym środków jako zaplecza finansowego do regulowania zobowiązań wspólnoty powstałych z innych niż remonty tytułów. W skarżonej uchwale zarząd w swoim sprawozdaniu ograniczył się jedynie do informowania właścicieli o stanie środków na funduszu remontowym i poniesionych wydatków, wykazując te pozycje w oderwaniu od pozostałych kosztów zarządu. Skarżone sprawozdanie nie odzwierciedla rzeczywistego stanu rzeczy i zawiera niekompletne i niejasne informacje. Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy wyraził stanowisko, że głosowanie nad uchwałą tej wagi poza zebraniem, bez przedstawienia właścicielom niezbędnych informacji i wyjaśnienia wątpliwości, jest niezgodne z interesem właścicieli lokali i nie sposób jest uznać tego rodzaju procedowania za realizację zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Jeżeli chodzi z kolei o uchwałę nr (...) w sprawie potwierdzenia istnienia funduszu remontowego podniesione zostało, że do projektu tej uchwały nie dołączono żadnego załącznika, który stanowiłby dowód i uzasadnienie dla procedowania uchwały w proponowanej treści. Brak jest podstaw do przyjęcia istnienia wcześniej podjętej uchwały w przedmiocie

istnienia funduszu remontowego. Sam zaś fakt wydzielenia osobnego konta do wpłacania zaliczek w ustalonej wysokości na koszty utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym i remonty nie stanowi dowodu na podjęcie przez właścicieli lokali stosownej uchwały w tym przedmiocie i ustalenia zasad gospodarowania tym funduszem. W sytuacji braku prawomocnej uchwały właścicieli obowiązują wyłącznie normy prawne zapisane w ustawie o własności lokali, co oznacza że właściciele, zgodnie z art. 13 ust. 1 tej ustawy, ponoszą koszty utrzymania własnych lokali oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną, o których stanowi art. 14 ustawy. Wszystkie wnoszone przez właścicieli lokali zaliczki powinny być rozliczane na podstawie rzeczywistych kosztów, zgodnie z art. 29 ust. 1a ustawy, na koniec roku kalendarzowego, który jest okresem rozliczeniowym. Nadwyżki wnoszonych zaliczek nad faktycznymi kosztami pozostają własnością właścicieli i mogą za zgodą tych właścicieli zostać przeznaczone na pokrycie ich zobowiązań w roku następnym. Podejmowanie uchwały o zasilaniu nieistniejącego funduszu remontowego nierozliczoną nadwyżką przychodów nad kosztami zarządu nieruchomością wspólną jest nieuprawnione. Uznanie, że niewykorzystany w 2014 r. oraz w latach poprzednich fundusz remontowy nie podlega rozliczeniu i przeznaczenie go bez podstawy prawnej do wykorzystania w latach następnych jest nieuprawnione, a niewykorzystane środki pozostają nadal własnością właścicieli. Za ich zgodą mogą zostać zaliczone na poczet kosztów roku następnego, pomniejszając ich przyszłe zobowiązania. Nierozliczanie przez pozwaną Wspólnotę zaliczek stanowi zatem naruszenie prawa. Wobec braku uchwały o utworzeniu funduszu remontowego pozwana nie ma podstawy prawnej do dysponowania środkami finansowymi po upływie okresu rozliczeniowego, tj. nie ma uprawnienia do ich nierozliczania po upływie roku kalendarzowego, zgodnie z art. 29 ust. 1a u.w.l.

Odnosząc uchwały nr (...) w sprawie umowy najmu powierzchni wspólnej, tj. korytarza wewnętrznego pomiędzy lokalami (...) Sąd Okręgowy podnosił, że w sytuacji, gdy jeden z właścicieli lokali, z wyłączeniem pozostałych, korzysta z pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku, właściciele mogą zezwolić na taki sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. Powinna jednak to regulować umowa określająca sposób korzystania z rzeczy wspólnej, a nie umowa najmu, istotą której jest korzystanie z cudzej rzeczy (wyrok SA we Wrocławiu z 2 II 2012 r., I ACa 1386/11). Tym niemniej jednak korytarz będący przedmiotem uchwały nr (...) nie stanowi części wspólnej nieruchomości. W wyniku bowiem działań właściciela lokali nr (...), bez wcześniejszej zgody wspólnoty mieszkaniowej powstała nowa nieruchomość lokalowa, a korytarz będący wcześniej nieruchomością wspólną prowadzącą do dwóch lokali de facto utracił ten charakter. W świetle uchwały III CZP 65/11 Sądu Najwyższego z dnia 25 I XI 2011 r., zarząd Wspólnoty powinien zobowiązać właściciela lokalu (...) do niezwłocznego sporządzenia operatu szacunkowego, który stanowiłby podstawę do podjęcia przez pozwanego uchwały o sprzedaży tej części nieruchomości oraz do zawarcia z pozwaną umowy prowadzącej do uzyskania przez tego właściciela tytułu do objętej przebudową powierzchni nieruchomości, jak również do przeniesienia na tego właściciela udziału w nieruchomości wspólnej, a w razie sprzeciwu właściciela lokalu nr (...) do przywrócenia na nieruchomości stanu poprzedniego.

Reasumując Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżone uchwały zostały podjęte z naruszeniem art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali. Wskutek nieprawidłowego procedowania tych uchwał, tj. przeprowadzenia głosowania jedynie w drodze indywidualnego zbierania głosów, bez uprzedniego częściowego głosowania na zebraniu, nieomówienia tych uchwał na zebraniu ani niedostatecznego zaznajomienia właścicieli lokali z treścią projektów tych uchwał, a także wskutek błędnego uwzględniania głosów po wyznaczonym terminie, braku pełnomocnictwa – zliczania głosów - zarząd pozwanej wspólnoty mieszkaniowej naruszył interes właścicieli lokali. Tym samym zaskarżone uchwały podlegały uchyleniu.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu, którymi obciążona została strona pozwana, sąd I instancji wskazał art. 98 § 1 k.p.c., ustanawiający zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa skarżąc go w całości. Podniosła następujące zarzuty:

- naruszenia art. 23 ust 1 ustawy o w.l. poprzez przyjęcie, iż jego stosowanie w pozwanej Wspólnocie jest wyłączone w odniesieniu do indywidualnego zbierania głosów z uwagi na regulacje wewnętrzne tj. regulamin Wspólnoty z dnia 29 VI 1995 r.,

-naruszenia art. 25 ust 1 a ustawy o w.l. poprzez przyjęcie, iż po upływie określonego w tym przepisie 6 tygodniowego terminu możliwe jest podnoszenie nowych podstaw zaskarżenia uchwały,

-naruszenia art. 25 ust 1 w/w ustawy poprzez przyjęcie, że zaskarżone uchwały zostały podjęte z naruszeniem uzasadnionego interesu powoda i właścicieli lokali oraz są sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu,

-błędnej wykładni art. 13 ust 1 i nie zastosowania art. 14 pkt 1 w zw. z art. 25 u.w.l. poprzez przyjęcie, że o istnieniu funduszu remontowego nie świadczy wieloletnie uiszczanie zaliczek na ten cel i ponoszenie wydatków ze środków zgromadzonych na tym funduszu na prace remontowe,

- dokonania błędnej wykładni art. 13, 29 ust 1a w zw. z art. 25 ust 1 u.w.l. poprzez przyjęcie, że niezgodne z prawem, zasadami prawidłowego zarządu czy też naruszające interes powoda jest niedokonywanie co roku fizycznego zwrotu środków wpłacanych przez członków wspólnoty na cele remontowe,

- sprzeczności ustaleń sądu z treścią materiału dowodowego wskutek naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że :

- w pozwanej Wspólnocie nie istnieje fundusz remontowy , mimo, że pozwana gromadzi na cele remontowe , ewidencjonuje przychody i koszty funduszu remontowego oraz corocznie określa wynik funduszu remontowego,
- korytarz będący przedmiotem uchwały nr (...) stał się nową nieruchomością lokalową tracąc status nieruchomości wspólnej w wyniku jego zabudowy,
- wraz z uchwałą nr (...) nie przedstawiono właścicielom załącznika nr 1 ,
- pozwana Wspólnota uchwaliła, że wpłaty zaliczek na fundusz remontowy nie podlegają rozliczeniu.

Mając powyższe na uwadze apelująca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

W pierwszej kolejności rozpoznaniu podlegały zarzuty dotyczące poczynienia przez sąd I instancji błędnych ustaleń faktycznych, gdyż prawidłowa ocena zarzutów związanych z naruszeniem przepisów prawa materialnego mogła być dokonywana tylko w odniesieniu do właściwie ustalonego stanu faktycznego.

Kwestia błędnego przyjęcia przez sąd I instancji, iż w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nie ma wyodrębnionego funduszu remontowego nie wiązała się jednak z wadliwą oceną materiału dowodowego , a w konsekwencji z błędnymi ustaleniami faktycznymi, gdyż poza sporem była okoliczność braku uchwały wspólnoty o utworzeniu takiego funduszu jak i okoliczność gromadzenia przez pozwaną na ten cel środków, ewidencjonowania przychodów i kosztów funduszu remontowego oraz coroczne określanie jego wyniku . Kwestia czy tego rodzaju praktyka była wystarczająca do przyjęcia istnienia w pozwanej Wspólnocie funduszu remontowego wiązała się z oceną prawną a nie faktyczną sporu.

Podobnie jeżeli chodzi o status zabudowanego korytarza pomiędzy lokalami nr (...), który wymagał dokonania subsumpcji stanu faktycznego sprawy pod normę art. 2 ust 2 u.w.l. (samodzielny lokal) i nie wiązał się z oceną materiału dowodowego sprawy.

Odnośnie pozostałych kwestionowanych ustaleń sądu I instancji podnieść należy, że w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia brak jest stwierdzenia, iż wraz z uchwałą nr (...) nie został właścicielom lokali przedłożony załącznik nr 1 (Regulamin gospodarowania funduszem remontowym , k 72). Sąd Okręgowy stwierdził natomiast, że do uchwały tej nie dołączono żadnego załącznika , który stanowiłby dowód i uzasadnienie dla procedowania uchwały w proponowanej treści. Mając na uwadze, że przedmiotem tej uchwały było potwierdzenie istnienia funduszu remontowego i przyjęcie

regulaminu jego funkcjonowania , a także dalszą treść wywodów Sądu Okręgowego należało przyjąć, iż chodziło o załącznik potwierdzający istnienie uchwały w przedmiocie utworzenia w/w funduszu .

Zgodzić się natomiast należy z apelującym, iż w uchwale nr (...) jak i w dołączonym do niej sprawozdaniu finansowym nie ma zacytowanego przez sąd I instancji stwierdzenia : „wpłaty zaliczek na fundusz remontowy nie podlegają rozliczeniu”. Nie wiadomym jest do czego miałyby odnosić się przedmiotowe stwierdzenie.

Przechodząc w dalszej kolejności do zarzutów dotyczących naruszenia przepisów prawa materialnego zacząć należy od kwestii związanej z prekluzją zgłaszanych przez powoda podstaw zaskarżenia uchwał.

Artykuł 25 ust 1 a ustawy o w.l. wprowadza 6 tygodniowy termin zawity do zaskarżenia uchwały niezgodnej z prawem lub umową właścicieli lokali , naruszającej zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszającej interes właściciela lokalu.

Brak jest podstaw do przyjęcia, iż termin ten dotyczy także kwestii powoływania się na jedną z w/w przesłanek uchylenia uchwały jak i argumentacji uzasadniającej jej spełnienie się. W judykaturze w istocie prezentowane jest stanowisko opowiadające się za prekluzją zgłaszania podstaw zaskarżenia jak i zarzutów stawianych objętych pozwem uchwałom. Zapoczątkowane zostało ono wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19 II 2004 r. wydanym w sprawie I ACa 1297/03, następnie powielanym w orzeczeniach tego Sądu z dnia 30 XI 2012 r. I ACa 1116/12 , z 10 V 2016 r. I ACa 75/16 oraz w orzeczeniach Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 10 VI 2016 r. V ACa 792/15 , we Wrocławiu z 14 I 2016 r. I ACa 1585/15 .

W kwestii powyższej wypowiedział się jednak Sąd Najwyższy w przywoływanym przez sąd I instancji wyroku z dnia 20 IV 2011 r. I CSK 540/10 podważając argumentację prezentowaną w szczególności w pierwszym z w/w orzeczeń Sądu Apelacyjnego w Krakowie i uzasadnieniu niniejszej apelacji , stwierdzając w sposób jednoznaczny, że nie można przyjąć, iż ewentualna prekluzja w zakresie powoływania podstaw zaskarżenia do sądu uchwały właścicieli lokali wynika w drodze analogii z interpretacji przyjętej w orzecznictwie dla art. 88 k.c.. Sąd Najwyższy podnosił, że rozpoznając powództwo oparte na art. 25 u.w.l. sąd dokonuje badań i ustaleń okoliczności uzasadniających uchylenie uchwały według stanu na dzień jej podjęcia. Nie ma natomiast przeszkód do tego, by po wytoczeniu powództwa powoływać nowe podstawy zaskarżenia po upływie terminu 6 tygodni. Przeciwna wykładnia art. 25 ust. 1 u.w.l. mogłaby skłaniać właścicieli zaskarzających uchwały do powoływania nawet wszystkich czterech wskazanych w tym przepisie podstaw.

Niezależnie jednak od powyższego podnieść należy, iż w pozwie z dnia 30 XI 2015 r. wniesionym w sprawie niniejszej powód jako podstawę zaskarżenia wskazał naruszenie zasad prawidłowego zarządu i interesów właścicieli lokali , powoływał się na błędy przy procedowaniu nad zaskarżonymi uchwałami związane z naruszeniem postanowień regulaminu wspólnoty mieszkaniowej , przy zbieraniu głosów po ustalonym terminie, brak uzyskania niezbędnych do podjęcia uchwał głosów na skutek nie przedłożenia stosownych pełnomocnictw od właścicieli i współwłaścicieli lokali , podjęcie uchwały w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego poza zebraniem rocznym, na brak uchwały o utworzeniu funduszu remontowego. Innymi słowy już wówczas określił podstawy zaskarżenia jak i przedstawił zdecydowaną większość zarzutów stawianych uchwałom, które legły u podstaw rozstrzygnięcia sądu I instancji.

Pozostając przy uzasadnieniu pozwu wniesionego w niniejszej sprawie należy zwrócić jednak uwagę, iż część przedstawionej w nim przez powoda argumentacji przemawiała za nieistnieniem , a nie za uchyleniem zaskarżonych uchwał wobec braku uzyskania przy głosowaniu nad tymi uchwałami większości głosów właścicieli lokali , liczonej według wielkości udziałów, zgodnie z ust 2 art. 23 ustawy o w.l. jak również postanowieniami regulaminu pozwanej Wspólnoty tj. § 16 ust 3 .

Zauważył to również sąd I instancji podnosząc w uzasadnieniu swojego wyroku, że skutkiem uwzględnienia kart do głosowania, które zostały oddane zarządowi po terminie lub budzą inne proceduralne wątpliwości mogłoby być nieistnienie uchwał nr (...), (...) i (...). Przykładem uchwały nieistniejącej jest bowiem uchwała podjęta bez wymaganego statutom quorum lub bez wymaganej większości głosów (wyrok SN z 23 II 2006 r., I CK 336/05).

Obowiązkiem tego sądu było zatem ustalenie czy i które głosy oddane za uchwałami ze względu na przyjęte przez ten sąd uchybienia były głosami nieważnymi i czy w związku z tym można w ogóle mówić o podjęciu zaskarżonych uchwał. Nie można bowiem w trybie art. 25 ust 1 ustawy o w.l. uchylić uchwały, która nie istnieje.

Sąd Okręgowy podniósł natomiast, iż mając na uwadze szereg wskazanych uchybień formalnych przy procedowaniu zaskarżonych uchwał, nie sposób stwierdzić, czy gdyby tych uchybień nie było, to uchwały te zostałyby faktycznie podjęte.

Ze stanowiskiem tym nie sposób było się zgodzić.

Po pierwsze podnieść należy, iż brak jest podstaw do przyjęcia, że głosy oddane po upływie określonego w piśmie z dnia 14 VII 2015 r. terminu do głosowania tj. po 15 VIII 2015 r. były głosami nieważnymi. Ani bowiem z regulaminu pozwanej Wspólnoty ani tym bardziej z przepisów ustawy o własności lokali nie wynika obowiązek ani skutek oddania głosu nad uchwałą przez właściciela lokalu do określonej daty. Istotne jest to aby wola głosującego członka wspólnoty mieszkaniowej została wyrażona przed podjęciem uchwały.

Oddanie głosu po terminie o jakim informował zarząd Wspólnoty mogło stanowić jedynie okoliczność mogąca mieć wpływ na treść uchwały, co podlegało ocenie przy badaniu przesłanek do jej uchylenia z art. 25 ust 1 u.w.l.. W tym zatem zakresie zarzuty powoda związane z niepodjęciem uchwał wobec braku wymaganej większości głosów były niezasadne.

Podobnie jako niezasadne ocenić należało twierdzenia skarżącego dotyczące nieprawidłowego liczenia głosów za podjęciem przedmiotowych uchwał na co wskazuje brak pełnomocnictw do głosowania właścicieli lokali nr (...).

Powód nie udowodnił, że osoby głosujące w imieniu spółek prawa handlowego będących właścicielami lokali nr (...) nie były uprawnione do ich samodzielnego reprezentowania. W tym zakresie ważność oddanego głosu wiązała się bowiem z kwestią reprezentacji spółki (...) sp. z o.o. oraz (...) sp. z o.o. a nie działaniem tych podmiotów przez pełnomocnika. Z przedstawionych kart do głosowania (k 75 i 89) nie wynika, aby głosy w imieniu tych osób prawnych oddali pełnomocnicy.

Jeżeli chodzi o wskazywane przez powoda lokale objęte współwłasnością, to znaczna ich część stanowiła przedmiot wspólnego prawa małżonków, których co do zasady obowiązuje ustrój małżeńskiej wspólności ustawowej, w przypadku której ważny głos za uchwałami dotyczącymi przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2014 oraz potwierdzenia istnienia funduszu remontowego zgodnie z art. 36 k.r. i o. mógł oddać tylko jeden małżonek, gdyż tego rodzaju czynność nie wymagała zgody drugiego małżonka, ponieważ nie mieściła się w zakresie czynności wymienionych w art. 37 § 1 k.r. i o. . Powód nie udowodnił, że pomiędzy małżonkami będącymi współwłaścicielami wskazanych przez niego lokali istniał inny niż ustawowy ustrój majątkowy, do którego zastosowanie miały przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych.

Odnośnie jednak uchwały dotyczącej upoważnienia zarządu do zawarcia umowy najmu części korytarza pomiędzy lokalami nr (...) tj. nieruchomości wspólnej, w której małżonkowie mają swój udział, to należało uznać, iż w świetle postanowień art. 37 § 1 pkt 1 k.r. i o w zw. z resztą z art. 22 ust 2 pkt 3 u.w.l. oddanie głosu nad tą uchwałą wymagało zgody drugiego małżonka (przepis art. 37 § 1 pkt 1 k.r. i.o. dotyczy także czynności, które bezpośrednio nie prowadzą do skutków określonych w ustawie tu do oddania nieruchomości do użytkowania, ale są czynnościami wstępnymi prowadzącymi jak w tym przypadku do zawarcia umowy najmu). Pozwana nie wykazała, że zgoda taka została udzielona przez współmałżonków współwłaścicieli lokali nr (...) (k 224-228 lista właścicieli lokali obecnych na zebraniu wspólnoty w dniu 15 IV 2015 r. wskazująca udziały w nieruchomości wspólnej oraz w prawie odrębnej własności poszczególnych lokali). W świetle postanowień art. 37 § 4 k.r. i o. głosy te uznać należało za nieważne. Oddanie głosu przy podejmowaniu uchwały przez organ kolegialny osoby prawnej, lub podobnej organizacji o charakterze korporacyjnym jest jednostronną czynnością prawną - oddanie głosu tylko przez jednego z małżonków, w sytuacji kiedy prawo własności lokalu mieszkalnego i udział w nieruchomości wspólnej objęte są małżeńską wspólnością majątkową, w świetle przepisu art. 37 § 4 k.r.o., stanowi o nieważności tej czynności.

Wątpliwości Sądu Apelacyjnego co do ważności oddanych za uchwałami głosów budziły także głosy przypisane właścicielom lokali nr (...).

Jak wynikało z dokumentu sporządzonego przez stronę pozwaną w postaci listy właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w W. obecnych na zebraniu w dniu 15 IV 2015 r., lokal nr (...) stanowił przedmiot współwłasności po 1/2 B. Z. oraz M. K. (k 225). Głosy za zaskarżonymi uchwałami w dniu 1 X 2015 r. oddał tylko jeden z w/w współwłaścicieli (k 81), co w świetle postanowień art. 1a w zw. z art. 3 ust 3a ustawy o w.l., dodanych do tej ustawy nowelą z dnia 12 VI 2015 r., która weszła w życie w dniu 29 VIII 2015 r. (Dz.U. 2015.1168) oznacza, że „za” uchwałami mógł zostać doliczony głos odpowiadający udziałowi w nieruchomości wspólnej przypadający tylko głosującemu współwłaścicielowi tj. $1,52 : 2 = 0,76 \%$.

Odnosnie lokalu nr (...) to jak wynikało z KW z k 174 akt oraz listy właścicieli nieruchomości obecnych na zebraniu wspólnoty w dniu 15 IV 2015 r. (k 226) stanowił on przedmiot współwłasności A. K. i L. K. w częściach równych tj. po 1/2 (k 226), a zatem do oddania w dniu 11 VIII 2015 r. głosu w głosowaniu nad uchwałami w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2014 oraz w sprawie potwierdzenia istnienia funduszu remontowego zgodnie z wymogami ustawy o własności lokali sprzed nowelizacji z dnia 12 VI 2015 r., która jak jeszcze raz przypomnieć należy weszła w życie 29 VIII 2015 r., potrzebna była zgoda większości współwłaścicieli tu obojga współwłaścicielek, obliczona według wielkości udziałów, co wynikało z odpowiedniego zastosowania art. 201 k.c. i art. 204 k.c., wobec niepodzielności związanego z prawem odrębnej własności lokalu udziału w nieruchomości wspólnej – zgodnie z uchwałą SN z 12 XII 2012 r. III CZP 82/12. Odnosnie uchwały w przedmiocie upoważnienia zarządu do zawarcia umowy najmu korytarza o pow. 5,35 m.kw położonego pomiędzy lokalami nr (...), czyli upoważnienia do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną potrzebna była zgoda wszystkich współwłaścicieli. Głosy za wszystkimi zaskarżonymi uchwałami oddała natomiast tylko jedna z w/w współwłaścicielek (k 87), nie dysponująca większością udziałów w prawie odrębnej własności lokalu, co oznacza, że w świetle przywołanego art. 201 k.c. oraz art. 199 k.c. były to głosy nieważne (1,48% udziałów).

Jeżeli chodzi o lokal nr (...), to należało mieć na uwadze, że w dniu 12 VIII 2015 r. za zaskarżonymi uchwałami głosował współwłaściciel posiadający 2/3 a więc większość udziałów, a zatem oddane przez niego głosy w świetle postanowień art. 201 k.c. w procesie podejmowania uchwał nr (...) i (...) były ważne (k 93, 170, 226). Natomiast do oddania głosu nad uchwałą upoważniającą zarząd do zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej tj. do jej wynajęcia wymagana była zgoda wszystkich współwłaścicieli, której zabrakło, co oznacza, że głos oddany za uchwałą nr (...) był w świetle postanowień art. 199 k.c. nieważny (udział 1,49%).

Odnosnie z kolei lokalu nr (...) to z akt sprawy wynikało, że za spornymi uchwałami głosowała J. W. (k 98). Z księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości lokalowej wynikało z kolei, że lokal ten przypadł w udziale W. W. na skutek podziału majątku małżeńskiego dokonanego umową z dnia 26 VIII 2015 r. (k 187 i nast.). Wobec braku podania daty na karcie do głosowania (k 98) nie sposób było ustalić czy w momencie oddania głosów za uchwałami lokal ten stanowił już własność tylko wyżej wymienionego W. W. czy też jeszcze wspólność lub współwłasność małżonków. W pierwszym przypadku głosy oddane za uchwałami byłyby nieważne w świetle postanowień art. 104 k.c. (nie przedstawiono pełnomocnictwa udzielonego J. W.), w drugim i trzecim w grę wchodziłyby w/w przepisy art. 36 i 37 § 1 pkt 1 w zw. z § 4 k.r. i o. lub art. 201 i 199 k.c. ew. 1a w zw. z art. 3 ust 3a u.w.l.).

Odnosnie lokalu nr (...) to należało mieć na uwadze, że wg prowadzonej dla niego KW (k 173,193) stanowi on przedmiot współwłasności Z. S. w 3/4 i E. S. w 1/4, która to E. S. stała się jego współwłaścicielką na skutek spadkobrania po ojcu A. S. co wynikało z aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 25 IV 2016 r.. Powód nie udowodnił, że w momencie oddawania głosu za uchwałami tj. w dniu 14 VIII 2015 r., a więc pół roku wcześniej lokal ten nie stanowił już współwłasności małżeńskiej Z. i A. S., a zatem że oddanie głosu przez samą Z. S. było nieważne, poza oczywiście nieważnym na podstawie art. 37 § 1 pkt 1 w zw. § 4 k.r. i o. głosem oddanym za uchwałą nr (...). Nawet jednak gdyby założyć, że w momencie głosowania lokal nie był już objęty małżeńską wspólnością ustawową, to należy mieć na uwadze przepisy art. 201 w zw. z art. 204 k.c. i także ten głos współwłaściciela większościowego tj. Z. S. uznać za ważny

w zakresie uchwał nr (...) oraz (...), natomiast nieważny w świetle postanowień art. 199 k.c. w zakresie głosu oddanego za uchwałą nr (...).

Wyjaśnienia w tym miejscu wymaga, iż Sąd Apelacyjny uznał, że oddanie głosu nad uchwałą o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego i o potwierdzeniu istnienia funduszu remontowego w pozwanej Wspólnocie stanowi czynność nie przekraczającą zakresu zwykłego zarządu majątkiem wspólnym współwłaścicieli podziałając w całości stanowisko wyrażone przez niniejszy Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 8 VIII 2018 r. I ACa 385/17, zgodnie z którym:

	<p>„W sytuacji, gdy uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie ingeruje w treść prawnorzeczową odrębnej własności, np. udział w nieruchomości wspólnej lub przedmiotowy zakres i treść wspólnej własności właścicieli lokali, głos oddany przez współwłaścicieli lokalu jest czynnością zwykłego zarządu w rozumieniu art. 201 k.c., co nie wymaga jednolitego stanowiska wszystkich, lecz większości liczonej udziałami w lokalu.”</p> <p>Dodatkowo podnieść należy, że kwestia związana z zatwierdzeniem sprawozdania finansowego, dotyczy de facto stwierdzenia przez członków danej wspólnoty mieszkaniowej prawidłowości i zgodności z prawem działania zarządu. Uchwała zatwierdzająca sprawozdanie finansowe nie wywołuje skutków cywilnoprawnych, tj. nie prowadzi do zmiany lub ustania stosunku prawnego, a tym samym nie stanowi również w świetle postanowień art. 22 ust 3 u.w.l. czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną, podobnie jak taką czynnością nie jest również wybór członków zarządu (patrz uzasadnienie wyroku SN z 17 VI 2015 r., I CSK 355/14). Tym bardziej zatem należało przyjąć, iż oddanie głosu za uchwałą o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego nie wykraczało poza zakres zwykłego zarządu nieruchomością lokalową, do której prawo przysługuje kilku osobom.</p> <p>Inaczej natomiast należało ocenić głosowanie nad uchwałą upoważniającą zarząd do podpisania umowy najmu stanowiącej nieruchomość wspólną części korytarza pomiędzy lokalami nr (...), który de facto znalazł się w obrębie połączonych lokali nr (...). Abstrahując od zgodności z prawem takiej czynności prawnej (umowy) podnieść należy, iż w konsekwencji poddanej pod głosowanie uchwały właściciel tychże lokali został uprawniony do posiadania rzecz wspólnej w szerszym zakresie, niż czynią to pozostali członkowie wspólnoty i w sposób odmienny z dotychczasowym przeznaczeniem tej części nieruchomości wspólnej. Uchwała powyższa wpływa zatem na wykonywanie przez</p>
--	---

właścicieli pozostałych lokali ich prawa do korzystania ze wspólnej nieruchomości , a tym samym zmienia treść przysługujących im praw do lokali .

W tym stanie rzeczy należało przyjąć, że oddanie głosu nad uchwałą zmieniającą przeznaczenie części rzeczy wspólnej i uszczuplającą uprawnienia pozostałych członków wspólnoty stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością będącą przedmiotem wspólnego prawa tj. współwłasności.

W niniejszej sprawie pozostawała jeszcze kwestia ważności głosu oddanego w imieniu właściciela lokalu nr (...) przez pełnomocnika (k 109), którego pełnomocnictwa strona pozwana nie przedstawiła, pomimo, iż powód podnosił zarzut braku wymaganych do głosowania pełnomocnictw osób głosujących w imieniu właścicieli lokali (k 166). Należy mieć na uwadze, że akt głosowania jest jednostronną czynnością prawną członka wspólnoty , której może on dokonać osobiście lub za pomocą ustanowionego pełnomocnika. Zgodnie z art. 104 k.c. „Jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna. Jednakże gdy ten, komu zostało złożone oświadczenie woli w cudzym imieniu, zgodził się na działanie bez umocowania, stosuje się odpowiednio przepisy o zawarciu umowy bez umocowania.”.

Nie sposób jest przyjąć, iż w niniejszej sprawie z uwagi na rodzaj dokonanej czynności (głosowanie nad uchwałą wspólnoty mieszkaniowej i to w drodze indywidualnego zbierania głosów) zastosowanie mogłoby znaleźć zdanie drugie w/w przepisu . Brak jest zresztą podmiotu tj. osoby trzeciej, która zgodziła się na działanie pełnomocnika lokalu nr (...) bez umocowania. Ponadto aby można było przyjąć, że taka aprobatą miała miejsce, niezbędne jest wykazanie, że adresat oświadczenia wiedział, iż fałszywy pełnomocnik nie ma umocowania. Strona pozwana , którą w tym zakresie obciążał obowiązek wykazania takiej okoliczności, nawet się na nią nie powoływała (art. 6 k.c.). W konsekwencji powyższego należało przyjąć, iż czynność prawna polegająca na oddaniu głosu w imieniu właściciela lokalu nr (...) przez pełnomocnika, którego pełnomocnictwa strona pozwana nie przedstawiła była z mocy art. 103 k.c. nieważna (1,43 % udziału).

Dotychczasowe rozważania prowadzą do wniosku , iż zaskarżone uchwały nie uzyskały wymaganej art. 23 ust 2 u.w.l. ani tym bardziej postanowieniami regulaminu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 29 VI 1995 r. (§ 16 ust 3) większości głosów liczonych według wielkości udziałów, a tym samym nie zostały podjęte, są tym samym uchwałami nieistniejącymi (wyrok SN z 23 II 2006 r. I CK 336/05, z 30 IX 2015 r. I CSK 773/14, wyrok SA w Krakowie z 24 III 2015 r. I ACa 51/15, wyrok SA w Poznaniu z 21 I 2015 r. I ACa 1036/14), których nie sposób jest uchylić w trybie powództwa opartego na art. 25 ust 1 u.w.l..

Pierwsza uchwała nr (...) uzyskała bowiem 50,93 % głosów „za”, druga nr (...) - 51,72 %, trzecia nr (...) - 50,21 %. Odejmując od tych wyników głosowania tylko udział przysługujący właścicielowi lokalu nr (...) (1,43 %) , za którego nieważny głos w świetle materiału dowodowego sprawy oddał nieumocowany pełnomocnik, otrzymamy wynik w zakresie uchwały nr (...) i (...) poniżej 50 % (uchwały 1 i 3) i w zakresie uchwały nr (...) poniżej 51 % głosów. Uzyskaną ilość głosów „za” podjęciem każdej uchwały należało dalej pomniejszyć o nieoddany głos współwłaściciela lokalu nr (...) czyli o 0,76% i o nieważny głos współwłaściciela lokalu nr (...) – 1,48 %. Było to wystarczające do przyjęcia braku istnienia wszystkich zaskarżonych uchwał, wobec nie uzyskania w głosowaniu nad nimi wymaganej większości głosów , liczonych według wielkości udziałów poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej.

Wyjaśnienia w tym miejscu wymaga, że postanowienia regulaminu pozwanej Wspólnoty zawierają bardziej rygorystyczny niż wynikający z art. 23 ust 2 u.w.l. wymóg podjęcia uchwały , za którą głos powinni byli oddać członkowie Wspólnoty reprezentujący co najmniej 51 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Regulamin ten został uchwalony na zebraniu ogółu właścicieli lokali w dniu 29 VI 1995 r. i ma charakter wiążący. Jak wyjaśnił to bowiem

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 II 2006 r. wydanym w sprawie I CK 336/05 „Uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca, jeśli w ciągu sześciu tygodni nie zaskarżono jej do sądu. Potem może być zdyskwalifikowana tylko z powodu bardzo drastycznych uchybień.” Jest to konsekwencją przyjętego w art. 25 ust 1 u.w.l. rozwiązania wprowadzającego sankcję nieważności względnej czynności prawnej w postaci uchwały wspólnoty mieszkaniowej niezgodnej z przepisami prawa.

W niniejszej sprawie nie sposób było ponadto przyjąć, iż zawyżenie w przedmiotowym regulaminie Wspólnoty minimum niezbędnych głosów do podjęcia uchwał o niecały 1 % (co najmniej 51 % wielkości udziałów, czyli również 51 %) stanowi drastyczne uchybienie, w szczególności w sytuacji gdy suma wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej w przypadku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. nie jest równa jeden (k 228).

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił natomiast zarzutów powoda dotyczących wadliwego ustalenia wysokości udziałów poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej z uwagi na błędne doliczenie do powierzchni nieruchomości wspólnej tarasów , które służą do wyłącznego korzystania właścicielom lokali położonych na V piętrze, a zatem z naruszeniem art. 3 ust 3 u.w.l.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wobec kategorycznego zaprzeczenia przez stronę pozwaną powyższym twierdzeniom (protokół rozprawy z dnia 1 II 2017 r.) zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodowego wyrażoną w art. 6 k.c. powód winien był udowodnić okoliczność na którą się powoływał czemu nie podolał. Jak wynikało z twierdzeń samych stron , a także uzasadnienia wyroku niniejszego Sądu Apelacyjnego , na które powoływały się na rozprawie apelacyjnej (sprawa I A Ca 848/17) kwestia kwalifikacji prawnej tarasów położonych na V piętrze , będących jednocześnie dachem dla lokali położonych na niższej kondygnacji, ich przynależności do nieruchomości wspólnej lub poszczególnych lokali budzi od dłuższego czasu w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej kontrowersje. W przywołanym powyżej wyroku Sąd Apelacyjny w szczególności wbrew twierdzeniom powoda również nie określił w sposób jednoznaczny statusu tej części nieruchomości, dostrzegając problem związany z konstrukcją dachowo-tarasów. Przede wszystkim jednak nie sposób było ustalić , iż tarasy te są aktualnie użytkowane przez właścicieli lokali położonych na ostatnim piętrze. Okoliczności tego rodzaju nie sposób było wywieść z dołączonego do akt przez powoda zdjęcia (k 148) ani z raportu z audytu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej sporządzonego ponad 8 lat temu (k 135) , a więc obrazującego stan rzeczy na co najwyżej rok 2010 . Pozostałe przedstawione przez powoda dowody w postaci uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...) w sprawie zmiany przeznaczenia części wspólnej nieruchomości jak i protokołu z zebrania tej Wspólnoty z dnia 21 III 2013 r. (k 252, 253) zostały przez sąd I instancji nieprawidłowo pominięte jako dowody spóźnione, pomimo braku pouczenia powoda o treści art. 207 § 6 k.p.c., tym niemniej również w oparciu o nie nie sposób było uznać, że dachowo/taras w ogóle są użytkowane. Nie wiadomym jest czy uchwała nr (...) jak stanowi jej § 3 została wykonana, tym bardziej, że jak wynika z protokołu zebrania Wspólnoty, na którym została podjęta, w tym czasie sporne tarasy wyłączone były z eksploatacji (k 254), a więc już ponad 5 lat temu.

Przede wszystkim jednak Sąd Apelacyjny miał na uwadze , iż udziały poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej zostały określone w księdze wieczystej i nie uległy zmianie z uwagi na ewentualne wyłączenie korzystanie z taraso/dachów tylko przez właścicieli części lokali. Zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nie dokonuje się przez nowe obliczenie ułamka, a więc przez zwykłą operację matematyczną , do czego jak wydaje się dąży powód , lecz jako zmianę stanu prawnego, która może nastąpić w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, w razie zaś sporu w drodze orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 VII 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, może też nastąpić w formie uchwały podjętej przez właścicieli w trybie art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali. Żadna tego rodzaju sytuacja w niniejszej sprawie nie nastąpiła, a tym samym brak było podstaw do liczenia udziałów przynależnych poszczególnym właścicielom lokali w inny sposób niż wynikający z księgi wieczystej.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności Sąd Apelacyjny w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. dokonał zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa . Pomimo bowiem zasadności twierdzeń	
--	--

powoda co do wadliwego zliczenia głosów oddanych „za” zaskarżonymi uchwałami , ich nieważności, nie sposób było zaskarżonych uchwał uchylić, skoro nie zostały podjęte tj. nie uzyskały wymaganej większości głosów.

Zasadność zarzutów powoda stawianych powyższych uchwałom przemawiała natomiast za odstąpieniem od obciążenia go kosztami procesu na podstawie art. 102 k.p.c.. Nie dałoby się bowiem pogodzić ze społecznym poczuciem sprawiedliwości obciążenie skarżącego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony pozwanej w sytuacji kiedy stawiane przez niego zaskarżonym uchwałom zarzuty były w większości zasadne, a powództwo zostało oddalone z tego względu, iż działający samodzielnie bez profesjonalnego pełnomocnika powód nie potrafił podnoszonych przez siebie okoliczności prawidłowo prawnie zakwalifikować.

Taką też samą zasadą kierował się Sąd Apelacyjny rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego, w ramach którego apelacja strony pozwanej została uwzględniona ale z zupełnie innych względów niż w niej podnoszono.

SSA E. Klimowicz-Przygódzka SSA E. Jefimko SSO(del) E. Wiatryk-Wojciechowska