

Sygn. akt I ACa 715/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 sierpnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Sobierajski (spr.)
Sędziowie:	SSA Teresa Rak SSA Jerzy Bess
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 26 sierpnia 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa P. R.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 29 stycznia 2014 r. sygn. akt I C 1483/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 135 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

IA Ca 715/14

UZASADNIENIE

P. R. wytoczył powództwo o uchylenie dwóch uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w K. z dnia 15 marca 2013 r. nr (...) w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego wspólnoty za rok 2012 oraz nr (...) w przedmiocie udzielenia Zarządowi Wspólnoty absolutorium z działalności za rok 2012 roku. W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że w dniu 19 kwietnia 2013 roku został zawiadomiony, że Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w K. podjęła uchwały nr (...) i nr (...) z dnia 15 marca 2013 roku. Jego zdaniem przedmiotowe uchwały zostały podjęte z naruszeniem prawa gdyż nie otrzymał zawiadomienia i porządku obrad zebrania w dniu 15 marca 2013 roku. Na zebraniu w dniu 15 marca 2013 r., na którym był obecny tylko jeden członek zarządu, nie zostało złożone sprawozdanie zarządu za rok 2012 i tylko powód został upoważniony do

dokonania takiej oceny indywidualnie na podstawie dokumentacji, która miała zostać następnie mu przedłożona co sprawiło, że właściciele lokali nie byli w stanie podjąć świadomej decyzji o zatwierdzeniu działań zarządu, co istotnie wpłynęło na wynik głosowania w przedmiocie absolutorium. W ocenie powoda zaskarżone uchwały sankcjonują nieprawidłowe zarządzanie nieruchomością godząc w jego interesy oraz innych członków wspólnoty gdyż zarząd jest wykonywany przez Pana B. Ś. (1) jako zarząd powierzony, mimo braku stosownej umowy lub uchwały o powierzeniu zarządu osobie trzeciej. Powołany Zarząd Wspólnoty w składzie (...) nie wykonuje swoich obowiązków, ani poprzez bieżące administrowanie, ani nawet prowadzenie rachunkowości wspólnoty, jest to obejście przepisu art. 18 ustawy o własności lokali. W piśmie procesowym z dnia 9 stycznia 2014 roku pełnomocnik powoda podniósł, iż umowa o roboty budowlane oraz aneks z dnia 18 maja 2012 roku zostały zawarte w imieniu Wspólnoty przez B. Ś. (1), który nie był uprawniony do reprezentowania Wspólnoty i składania w jej imieniu jakichkolwiek oświadczeń woli. Nadto, iż zakres prac budowlanych remontu balkonów został określony w uchwale Wspólnoty Mieszkaniowej numer (...) z dnia 23 marca 2012 roku zatwierdzającej plan gospodarczy na rok 2012, w wykonaniu której zawarto przedmiotową umowę o roboty budowlane. Nie podjęto uchwały właścicieli, w której miały być szczegółowo określone zakres prac finansowych z funduszu remontowego w związku z remontem balkonów oraz zakres prac przeprowadzonych na koszt właścicieli. Z kosztorysu powykonawczego wynika, że wykonano na koszt Wspólnoty takie roboty budowlane jak położenie płytek ceramicznych na powierzchni balkonów, które winny być finansowane przez właścicieli poszczególnych lokali.

Uchwała zatwierdzająca plan gospodarczy nie przewidywała remontu balkonów numer (...)a także balkonów w pionie nad sklepem (...). Wzrost kosztów remontu z planowej kwoty 20 000 złotych osiągnął kwotę 43 563, 10. Powód zwrócił uwagę, że w trakcie remontu nie było żadnych odbiorów częściowych.

Powód wskazał na brak przedłożenia pisemnych pełnomocnictw uprawniających do głosowania w imieniu właścicieli lokali numer (...). Nadto podniósł, iż sprawozdanie nie zawiera omówienia przyczyn i wskazania podstaw dla których plan gospodarczy na rok 2012 nie został zrealizowany zgodnie z treścią planu.

Sprawozdanie z zarządzania nieruchomością wspólną za 2012 rok wraz z załącznikiem sprawozdaniem finansowym nie zostało podpisane przez zarząd Wspólnoty i nie mogło zostać zatwierdzone na zebraniu Wspólnoty oraz stanowić podstawy dla udzielenia absolutorium zarządowi. Sygn. akt I C 1483/13

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ulicy (...) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana zaprzeczyła jakoby powód nie otrzymał zawiadomienia o zwołaniu zebrania Wspólnoty w dniu 15 marca 2013 roku oraz, aby właścicielom, w tym także powodowi, nie przedstawiono także sprawozdania z działalności zarządu w 2012 roku. Informacja taka została dołączona do zawiadomienia, które zostało wysłane właścicielom listem poleconym za pośrednictwem Poczty Polskiej. Sprawozdanie i jego treść zostało przedstawione i było przedmiotem dyskusji na zebraniu w dniu 15 marca 2013 roku. Powód brał udział w zebraniu oraz w dyskusji. Zaproszenie na zebranie wraz z załącznikami zostały przygotowane w sposób jaki zwyczajowo obowiązuje w Wspólnocie od wielu lat. Zarząd Wspólnoty przedstawia sprawozdanie z działalności w poprzednim roku w formie listu dołączonego do zaproszenia (zawiadomienia) na roczne zebranie Wspólnoty. Kolejny dokument załącznik do sprawozdania stanowi sprawozdanie z zarządzania nieruchomością wspólną. Jest to dokument o charakterze księgowo-finansowym zwyczajowo podpisywany przez zarządcę nieruchomości przedstawiający stan finansowy Wspólnoty. Właściciele lokali w pozwanej Wspólnocie, oddając głos w sprawie zaskarżonych uchwał mieli rozeznanie i możliwość swobodnego podjęcia decyzji. Wszelkie prace remontowe i modernizacyjne zostały zlecone w granicach prawa, a także zostały wykonane prawidłowo. Prace remontowe i modernizacyjne balkonów zostały wykonane w większym zakresie niż zaplanowany w planie gospodarczym na 2012 rok. Zostały one wykonane dla 8 pionów zamiast zaplanowanych dwóch. Prace remontowe w tak szerokim zakresie zoptymalizowały koszty w szczególności wobec tego, że gdyby nie wykonano tych prac w 2012 konieczne byłoby wykonanie ich w roku kolejnym.

Wyrokiem z dnia 29 stycznia 2014 roku Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 180 złotych kosztów procesu.

Wyrok powyższy został wydany na podstawie następujących ustaleń faktycznych.

W dniu 1 kwietnia 2009 roku pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową, nieruchomości przy ulicy (...) w K. reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty T. B. i O. Ś. a B. Ś. (1) właścicielem lokalu numer (...) przy ulicy (...) w K. została zawarta umowa o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną przy ulicy (...) w K.. Na podstawie tej umowy Wspólnota zleciła, a zarządca przyjął obowiązek wykonywania zwykłego zarządu oraz administrowania nieruchomością wspólną to jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy (...). W dniu 22 grudnia 2011 roku B. Ś. (1) otrzymał świadectwo nadania licencji zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami. Na zebraniu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w dniu 23 marca 2012 roku została podjęta uchwała numer (...) zatwierdzająca plan gospodarczy na rok 2012 stanowiący załącznik do uchwały oraz przyjęcie do realizacji prac remontowych finansowanych z funduszu remontowego na następujące zadania: remont balkonów dla pionów balkonowych lokali (...), wymiana zabezpieczeń (...) w rozdzielniach, prace remontowe przewodów wentylacyjnych i spalinowych w wybranych lokalach, race brukarskie (II etap), wykonanie nawierzchni i słupków wokół sklepów. W planie gospodarczym na rok 2012 nieruchomości przy ul. (...) w K. przewidziano szacunkowe koszty remontu balkonów w wysokości 20 000 zł.

W dniu 22 marca 2012 r. został sporządzony kosztorys remontowy na kwotę 21,157,20 zł. a następnie w dniu 3 kwietnia 2012 roku została zawarta umowa o roboty budowlane numer (...) pomiędzy firmą handlowo-usługową (...) z siedzibą w A., a pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową. Na podstawie tej umowy Wspólnota powierzyła do wykonania roboty polegające na remoncie płyt balkonowych, renowacji elementów balkonowych na balkonach, malowanie elementów części elewacji. Umowa ta w imieniu Wspólnoty została podpisana przez zarządcę nieruchomości B. Ś. (1). Do umowy tej został sporządzony aneks zawarty w dniu 18 maja 2012 roku, w którym strony ustaliły powiększenie robót budowlanych zgodnie z ofertą na powiększenie zakresu prac z dnia 15 maja 2012 roku. Aneks ten został podpisany przez zarządcę nieruchomości B. Ś. (1). Za wszystkie wykonane prace remontowe wykonawca wystawił w okresie 10 kwietnia – 6 sierpnia 2013 r. osiem faktur Vat na łączną kwotę 43 563, 10 zł.

Zarządca nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w K. przesłał do właścicieli lokali zaproszenie z dnia 1 marca 2013 roku na zabranie Wspólnoty Mieszkaniowej, które zostało wyznaczone na dzień 15 marca 2013 roku wraz z porządkiem obrad. W porządku tym przewidziane było między innymi głosowanie nad uchwałami w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2012 roku i udzielenia absolutorium dla zarządu wspólnoty za 2012 rok, a także w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2013 rok. Wraz z zaproszeniem na zebranie zostało przesłane sprawozdanie z działalności zarządu wspólnoty za 2012 rok. Wskazano w nim między innymi na prace remontowe pionów balkonowych – strona zachodnia budynku. Zakres tych prac obejmował remont kapitalny pięciu płyt balkonowych wraz z attykami, renowacje elementów metalowych oraz malowanie elementów elewacji 8 pionów znajdujących się po zachodniej stronie budynku. Podano, że prace zostały wykonane przy zastosowaniu rusztowań. Łączny koszt wyniósł 43 563,10 złotych. Zostały przedstawione prace remontowe do wykonania w 2013 roku. Prace te dotyczyły remontów pionów balkonowych, remontu i modernizacji zadaszeń balkonów, drugiego etapu prac brukarskich. Łączny koszt prac remontowych w 2013 roku określono na kwotę 56 000 zł. Przedstawiono informacje dotyczące nowego systemu odbioru i zagospodarowania odpadów, modernizacji infrastruktury telekomunikacyjnej, zagospodarowania terenów zielonych, rozliczania zużycia mediów w lokalach oraz miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów w części wspólnej, mediów i funduszu remontowego. Sprawozdanie to zostało podpisane przez zarząd: O. Ś. i T. B.. Do zaproszenia na zebranie wspólnoty zostało dołączone sprawozdanie z zarządzania nieruchomością wspólną podpisane przez zarządcę nieruchomości B. Ś. (1), do którego załączniki stanowiły sprawozdanie finansowe oraz potwierdzenie sald na dzień 31 grudnia 2012 roku. Dołączony został plan gospodarczy na rok 2013.

Małżonka powoda otrzymała zaproszenie na zebranie Wspólnoty wyznaczone na dzień 15 marca 2013 r., dokument, w którym zarząd przedstawił co robił w 2012 r. sprawozdanie finansowe za 2012 r., plan gospodarczy na 2013 r.

Z zebrania członków pozwanej Wspólnoty z dnia 15 marca 2013 r. został sporządzony protokół, z którego wynika, że w zebraniu tym uczestniczył członek zarządu T. B. oraz zarządca B. Ś. (2). Na zebraniu sprawozdanie z zarządu w 2012 r., sprawozdanie z finansowe oraz wykonanie planu finansowego i gospodarczego za 2012 r. przedstawił

zarządca B. Ś. (2). Omówiono bieżące kwestie oraz zakres koniecznych prac remontowych- balkony, tj. daszki, strategię kalkulacji funduszu remontowego w kontekście nadchodzących potrzeb remontowych. Omówione były sprawy dotyczące docieplenia garaży. W zebraniu Wspólnoty brał udział powód, który wystąpił o wgląd w dokumenty dotyczące przeprowadzonych remontów i uzgodnił z zarządcą termin spotkania na dyżurze. Na zebraniu właścicieli pozwanej wspólnoty w dniu 15 marca 2013 roku oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów została podjęta uchwała numer (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego wspólnoty za rok 2012, która zatwierdzała sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej za rok 2012. Uchwała ta została podjęta większością głosów 65, 02 % za uchwałą głosowało 55, 48 % przeciwko uchwale 1, 65 % oraz wstrzymało się od głosów 7, 92 % właścicieli.

Na zebraniu właścicieli w dniu 15 marca 2013 roku oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów została podjęta uchwała numer (...), na podstawie której udzielono zarządowi wspólnoty absolutorium z działalności w roku 2012. Uchwała ta została podjęta większością głosów 65, 02 % za uchwałą głosowało 54, 04 % przeciwko uchwale 3,06% oraz wstrzymało się od głosów 7, 92 % właścicieli.

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez stronę pozwaną i nie kwestionowanych przez powoda. Podstawę ustaleń faktycznych stanowiło również przesłuchanie powoda, które sąd ocenił jako wiarygodne w tym zakresie o ile pozostawało w zgodności z dokumentami.

W oparciu o te ustalenia uznał sąd I instancji powództwo za nieuzasadnione.

Powód głównie kwestionował wykonanie remontu balkonów w 2012 r. za kwotę ponad 40 000 zł., w sytuacji, gdy plan gospodarczy na rok 2012 r. przewidywał kwotę 20 000 zł., podpisanie umowy o roboty budowlane z dnia 3 kwietnia 2012 r. przez zarządcę oraz przedstawienie przez zarządcę sprawozdania z pracy zarządu, sprawozdania finansowego za 2012 r. oraz planu gospodarczego na 2013 r. na zebraniu w dniu 15 marca 2013 r. oraz powołanie zarządcy w osobie B. Ś. (2), a także podpisy na liście głosujących nad zaskarżonymi uchwałami bez stosownych pełnomocnictw.

Zdaniem sądu I instancji pozwana wspólnota nie naruszyła art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, gdyż wybrała zarząd, który obecnie składający się z dwóch członków - T. B. i O. Ś. i zarząd został ten wybrany zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zarząd tak wybrany może samodzielnie zarządzać nieruchomością wspólną albo zlecić komuś zarządzanie (administrowanie) tą nieruchomością w drodze umowy – zlecenia zawartej na zasadach ogólnych. Umowa o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną przy ulicy (...) w K. z B. Ś. (2) została zawarta w dniu 1 kwietnia 2009 r. W imieniu Wspólnoty umowę podpisali członkowie zarządu O. Ś. i T. B..

Zarządca nieruchomości może samodzielnie podejmować czynności zwykłego zarządu, do podjęcia przez zarząd (zarządcę) czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi (zarządcy) pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali).

Zgodził się sąd I instancji z powodem, że zarząd (ani zarządca B. Ś. (2)) nie legitymował się uchwałą właścicieli wyrażającą zgodę na dokonanie czynności polegającej na zawarciu umowy o roboty budowlane z dnia 3 kwietnia 2012 r., a następnie aneksu do tej umowy w dniu 18 maja 2012 r. Uchwała z dnia 23 marca 2012 r. dotyczyła zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2012 stanowiącego załącznik do uchwały oraz przyjęcia do realizacji prac remontowych finansowanych z funduszu remontowego na zadania: remont balkonów dla pionów balkonowych lokali (...), wymiana zabezpieczeń (...) w rozdzielniach, prace remontowe przewodów wentylacyjnych i spalinowych w wybranych lokalach, prace brukarskie (II etap), wykonanie nawierzchni i słupków wokół sklepów. W planie gospodarczym na 2012 r. przewidziano szacunkowy koszt remontu balkonów na kwotę 20 000 zł., lecz ten rzeczywisty wyniósł znacznie więcej, bo kwotę 43 5 63, 10 zł. Miał jednak sąd I instancji na względzie, że na zebraniu w dniu 15 marca 2013 r. zostało przedstawione sprawozdanie zarządu z działalności za 2012 r. i został przedstawiony koszt remontu pionów balkonowych wykonany w 2012 r. na kwotę 43 563, 10 zł. Również w sprawozdaniu finansowym za rok 2012 r. koszt ten został uwzględniony. Nikt z właścicieli kosztu tego, czy w ogóle celowości wykonania remontu, nie kwestionował na zebraniu Wspólnoty a podniósł to dopiero powód zaskarżając uchwałę w przedmiocie zatwierdzenia

planu finansowego Wspólnoty za 2012 r. oraz udzielenia Zarządowi Wspólnoty absolutorium. W ocenie Sądu I instancji powód jednak nie wykazał, aby remont ten był zbędny i naruszał zasady prawidłowego zarządu. Choć umowa o roboty budowlane dotycząca balkonów i aneks do tej umowy, jako czynności przekraczające zwykły zarząd winne być dokonane przez zarząd na podstawie podjętej przez właścicieli uchwały, to jednak z uwagi na fakt, że remont ten został zaakceptowany przez większość właścicieli, brak podstaw do przyjęcia, iż zaskarżone uchwały są sprzeczne z prawem, umową właścicieli lub naruszają zasady prawidłowego zarządu. Powód nie wykazał też, aby zaskarżone uchwały naruszały jego interes.

Zarząd również na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy o własności lokali obowiązany jest składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności jednak zdaniem sądu I instancji przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej za rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze. Nie ma w związku z tym przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione np. tylko ustnie przez jednego z członków zarządu czy nawet osobę przez zarząd do tego upoważnioną. Istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania tego dokumentu za własny. Z przeprowadzonych dowodów z dokumentów wynikało, że wraz z zaproszeniem na zebranie Wspólnoty zostało przesłane sprawozdanie z działalności Zarządu Wspólnoty za 2012 rok podpisane przez członków zarządu O. Ś. i T. B., sprawozdanie z zarządzania nieruchomością wspólną podpisane przez zarządcę nieruchomości B. Ś. (1), do którego załączniki stanowiły sprawozdanie finansowe oraz potwierdzenie sald na dzień 31 grudnia 2012 roku. Dołączony został plan gospodarczy na rok 2013. Na zebraniu Wspólnoty w dniu 15 marca 2013 r. zarządca B. Ś. (2) w obecności członka zarządu T. B. przedstawił sprawozdanie z zarządu, sprawozdanie finansowe oraz wykonanie planu finansowego i gospodarczego za 2012 rok, co odzwierciedla protokół tego zebrania. Oznaczało to zdaniem sądu I instancji, że sprawozdanie zarządu pochodziło od zarządu Wspólnoty. Zostało przez Zarząd Wspólnoty podpisane i w obecności jednego z członków zarządu przedstawione przez zarządcę na zebraniu w dniu 15 marca 2013 r.

Odnosząc się do braku pełnomocnictw od współwłaścicieli lokali o numerach (...) oraz właściciela lokalu nr (...) uznał sąd I instancji, że wystarczającym było złożenie podpisu przez jednego ze współwłaścicieli lokalu. Wyniku głosowania nie zmienia sytuacja, gdyby przyjąć, że osoba głosująca za właścicielką lokalu nr (...) nie miała stosownego upoważnienia. Za uchwałą (...) głosowałoby wówczas 52, 60 %, a za uchwałą (...) głosowałoby 54, 04 %.

Te okoliczności skutkowały oddaleniem powództwa.

O kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 98 kpc. Wysokość kwoty 180 zł. tytułem kosztów procesu ustalił na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 490).

Apelację pod powyższego wyroku wniósł powód, który zaskarżył go w całości i wyrokowi zarzucił:

1. Naruszenie przepisów prawa materialnego:

a/ art. 23 ustawy o własności lokali w zw. z art. 201 kc przez przyjęcie, że podpis złożony przez jednego ze współwłaścicieli lokali oznacza prawidłowe złożenie głosu pomimo braku pełnomocnictwa

b/ art. 30 ust.1 pkt 2 ustawy o własności lokali przez błędną wykładnię i przyjęcie, że złożenie sprawozdania przez zarząd może nastąpić w jakikolwiek sposób

c/ art. 29 i 30 ustawy o własności lokali, że sprawozdanie zarządu odpowiada prawu, podczas gdy nie zawiera omówienia powodów dla których rozminięto się z planem gospodarczym i nie wskazuje podstaw i dokumentów pozwalających na jego weryfikację

2. Naruszenie przepisów postępowania :

a/ art. 299 w zw. z art. 302 kpc poprzez pominięcie dowodu z przesłuchania strony pozwanej i pozbawienie w ten sposób strony powodowej możliwości wyjaśnienia okoliczności sprawy

b/ art. 233 § 1 kpc i art. 328 § 2 kpc przez wadliwą ocenę dowodów w szczególności brak odmówienia mocy dowodowej protokołu kontroli przeprowadzonej przez powoda i przyjęcie, że powód nie wykazał aby remont naruszał zasady prawidłowej gospodarki, pominięcia uchwały nr (...) z dnia 15 marca 2002 roku i brak zbadania zgodności podjętych uchwał z trybem przyjętym przez powyższą uchwałę oraz pominięcie faktu, że powód już na zebraniu kwestionował zasadność dokonanego remontu.

Z powołaniem się na te zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacją jest nieuzasadniona.

Zgodnie z postanowieniami art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej: "u.w.l.") 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. Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem niezgodność uchwały z prawem może wynikać zarówno z treści uchwały, jak również z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. Ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c.). Zarzuty formalne mogą przy tym stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały i sposób wadliwego jej podjęcia. Uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną gdy godzi w zasady racjonalnego gospodarowania, naraża nieruchomość wspólną na zbędne obciążenia, jest z gospodarczego punktu widzenia nieracjonalna, narusza obowiązek zapewnienia należytego stanu nieruchomości. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków.

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy nie sposób dopatrzeć się w trybie procesie podejmowania zaskarżonych uchwał takich uchybień formalnych, które miałyby wpływ na treść podjętych uchwał. Po pierwsze powód został prawidłowo zawiadomiony o terminie zebrania wspólnoty gdyż zarządca przesłał do właścicieli lokali zaproszenie z dnia 1 marca 2013 roku na zabranie Wspólnoty Mieszkaniowej, które zostało wyznaczone na dzień 15 marca 2013 roku wraz z porządkiem obrad. W porządku tym przewidziane było między innymi głosowanie nad uchwałami w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2012 roku i udzielenia absolutorium dla zarządu wspólnoty za 2012 rok, a także w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2013 rok. Wraz z zaproszeniem na zebranie zostało przesłane sprawozdanie z działalności zarządu wspólnoty za 2012 rok. Zaproszenie to pokwitowała małżonka powoda. Powód był obecny na zebraniu wspólnoty, znał jego porządek oraz podstawowe dokumenty będące przedmiotem procedowania w postaci sprawozdania zarządu, sprawozdania z zarządzania nieruchomością wspólną podpisane przez zarządcę nieruchomości B. Ś. (1), do którego załączniki stanowiły sprawozdanie finansowe oraz potwierdzenie sald na dzień 31 grudnia 2012 roku. Dołączony został plan gospodarczy na rok 2013. Nie jest zatem uzasadniony zarzut naruszenia art. 30 ust. pkt 2 uwl stanowiącego tylko, że zarząd jest zobowiązany do składania sprawozdania ze swojej działalności bez określenia formalności, które to sprawozdanie winno spełniać. Racjonalna wykładnia tego przepisu prowadzi do wniosku, że sprawozdanie zarządu winno być złożone w takiej formie aby każdy członek wspólnoty miał możliwość zapoznania się z jego treścią oraz zawarte w nim dane

obrazowały stan nieruchomości wspólnej. Przepis powyższy w szczególności nie nakłada na zarząd sporządzenie sprawozdania odpowiadającego wymogom ustawy o rachunkowości. W sprawie sprawozdanie przybrało postać dwóch dokumentów pochodzących od zarządcy nieruchomości wspólnej. Nie zostało wykazane aby po pierwsze nie znalazły się w sprawozdaniu dane, które były niezbędne do skwitowania zarządu, po drugie brak było przejrzystości w przedstawionych danych co uniemożliwiałoby ocenę stanu finansowego wspólnoty i nieruchomości wspólnej. Analiza dokumentów na k. 55-64 prowadzi do wniosku, że sprawozdanie zarządcy nieruchomości stanowiło tylko uszczegółowienie sprawozdania zarządu i wywodzenie z tego faktu naruszenia art. 30- ust. pkt 2 uwl jest za daleko idące. Nie ma również podstaw do kwestionowania samej procedury głosowania i naruszenia w szczególności postanowień uchwały nr 6/2002. Stanowiącej regulamin obrad zebrania właścicieli gdyż w apelacji nie wskazuje się do jakich naruszeń tego regulaminu doszło i jaki miało to wpływ na treść podjętych uchwał. Zaskarżone uchwały zostały podjęte na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów na co zezwala przepis art. 23 ust. 1 uwl. Zarzuty apelacji zmierzają do wykazania, że brak było do ich podjęcia wymaganej większości głosów liczonej większością udziałów gdyż w sytuacji gdy lokal stanowił przedmiot współwłasności głosował tylko jeden ze współwłaścicieli i nie legitymował się pełnomocnictwem od drugiego. Istotnie taka sytuacja wystąpiła w stosunku do lokali oznaczonych numerami (...) gdyż w stosunku do lokalu (...) głosował jeden ze współwłaścicieli, co do lokali (...) jeden z małżonków, zaś co lokalu nr (...) osoba w zastępstwie. W uchwale z dnia 12 grudnia 2012 roku, III CZP 82/12 Sad Najwyższy wyjaśnił, że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. Zatem gdy mowa o jednym właścicielu, trzeba przez to rozumieć właściciela jednego lokalu lub właściciela więcej niż jednego lokalu, więc w przypadku współwłasności lokalu lub lokali wszyscy współwłaściciele traktowani są jak jeden właściciel. Współwłaściciele mają więc w sumie do dyspozycji jeden głos, a to, w jaki sposób głos ten zostanie oddany, zależy od sposobu zastosowania przez nich przepisów k.c. o współwłasności. O ile zatem chodzi o lokale wchodzące w skład małżeńskiej wspólności majątkowej to uprawniony do wykonania prawa głosu jest każdy z małżonków na podstawie art. 36 § 2 krio. O ile chodzi o współwłaścicieli lokali to znajdują tu zastosowanie przepisy o zarządzie rzeczą wspólną (art. 199 i 201 k.c.) w zależności od przedmiotu głosowania pooznacza, że w takim przypadku wymagane byłoby upoważnienie dla jednego ze współwłaścicieli do wykonywania wspólnego prawa. Współwłaściciele lokalu, czy to mieszkalnego, czy użytkowego, stanowiącego odrębną własność zgodnie z art. 199 lub 201 k.c. powinni umocować jednego z nich do udziału w zebraniu członków wspólnoty z prawem głosowania (podejmowania uchwał), a w przypadku niemożności uzyskania takiej decyzji rozstrzygnąć to za nich powinien sąd.

Zarzut powyższy nie może być jednak uwzględniony przy rozpoznaniu powództwa opartego na art. 25 ust. 1 a uwl gdyż został powołany po upływie terminu do zaskarżenia uchwały tz. W piśmie procesowym z dnia 9 stycznia 2014 roku. Przepis art. 25 ust. 1a u.w.l., poprzez określenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie wskazanego w nim terminu, wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1(podobnie Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyrokach z dnia 30 listopada 2012 roku, I A Ca 1116/12, I A Ca 1297/03).

Analogiczne stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 października 1984 r. sygn. I CR 257/84 (publ. w bazie orzeczniczej LEX nr 8634 oraz powoływanym przez S. Rudnickiego w „Komentarzu do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna”, Wydawnictwo Prawnicze 1999 r., str. 283-284) w odniesieniu do niedopuszczalności powoływania po upływie terminu z art. 88 k.c. nowych okoliczności mających stanowić podstawę do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli.

Nie można również przyjąć na tle materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie aby podjęte uchwały naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i godziły w zasady racjonalnego gospodarowania, narażały nieruchomość wspólną na zbędne obciążenia, były z gospodarczego punktu widzenia nieracjonalne, naruszały obowiązek zapewnienia należytego stanu nieruchomości względnie naruszały interes właściciela lokalu.

Zaskarżone uchwały zatwierdzały sprawozdanie zarządu i udzielały zarządowi absolutorium. za 2012 rok. Z tych względów skoro umowa z zarządcą została zawarta w 2009 roku to kwestia sposobu zarządu nieruchomością w taki sposób musi pozostać poza zakresem oceny zaskarżonych uchwał. Istotne natomiast jest czy istniała podstawa do

skwitowania zarządu w sytuacji gdy zarządcą zawarł umowę bez upoważnienia wspólnoty, przekroczył wyznaczony limit remontowy na rok 2012. i w ten sposób akceptacja przez zarząd a następnie przez zebranie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością. Ciężar wykazania tej okoliczności spoczywa na powodzie i winien on udowodnić, że przeprowadzone remonty były zbędne, naruszały zasady racjonalnego gospodarowania oraz zostały dokonane za zawyżone kwoty. Takich dowodów w sprawie brak a przywoływany przez powoda protokół dokonanej przez niego kontroli również takich argumentów nie dostarcza. Zawiera bowiem spostrzeżenia co do naruszenia określonych formalności natomiast nie zawiera dokumentów które kwestionowałyby zasadność dokonanych prac remontowych w 2012 roku. Znamiennym jest, że przeciwko tezie powoda, iż przeprowadzone remonty były zbędne jest zachowanie się zebrania wspólnoty, które uchwałą nr (...) zaplanowało na 2013 rok dalszy remont pionów balkonowych i zadaszeń balkonów i przyjęło na ten cel kwotę 39.000 złotych (k. 124-126). Zresztą zarzuty odnośnie braku kosztorysów powykonawczych nie potwierdziły się gdyż strona pozwana w toku postępowania takowe przedstawiła. Nie wykazał również powód aby podjęta uchwała krzywdziła go kosztem uzyskania korzyści przez innych członków. Jako członek wspólnoty jest zobowiązany do ponoszenia w odpowiedniej części kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej a do takich należy utrzymanie pionów balkonowych w należytym stanie.

Nie ma podstaw do przypisania zatem sądowi I instancji naruszenia zasad swobodnej oceny dowodów oraz naruszenia art. 299 kpc w zw. z art. 302 kpc w sposób mający wpływ na wynik postępowania. Sad I instancji dopuszczając dowód z przesłuchania stron na podstawie art. 299 kpc winien przesłuchać obie strony. Przesłuchanie jednej strony jest dopuszczalne tylko w warunkach przewidzianych przez art. 302 kpc. Skuteczny zarzut naruszenia tego przepisu zgłoszony przez stronę, która została przesłuchana musiałby zmierzać do wykazania jaki wpływ na wynik postępowania miało to uchybienie. Samo naruszenie zasady równouprawnienia stron jest niewystarczające w sytuacji gdy uchylenie się strony od złożenia wyjaśnień już wywołuje dla niej niekorzystne skutki i trudno hipotetycznie zakładać, że pozwana zeznawałaby na swoją niekorzyść.

Te okoliczności skutkowały oddaleniem apelacji na podstawie art. 385 kpc.

Na podstawie art. 98 § 1 kpc oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 490) sad zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 135 złotych kosztów postępowania apelacyjnego.