

Sygn. akt I ACa 1580/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Marek Boniecki
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Barbara Baran (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **T. M.**

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 2 czerwca 2015 r. sygn. akt I C 726/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Jerzy Bess SSA Marek Boniecki SSA Barbara Baran

Sygn. akt I ACa 1580/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie uchylił w całości uchwały nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w K., podjęte na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 24 lutego 2014 roku i w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 980 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Jako bezsporne przyjął sąd, że powódka jest właścicielką wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...), w budynku przy ul. (...) w K.. Z lokalem tym związany jest udział wynoszący (...) w nieruchomości wspólnej. Nieruchomość wspólna składa się z 12 lokali mieszkalnych i jednego lokalu użytkowego, stanowiących odrębną własność oraz garażu wielostanowiskowego składającego się z 16 boksów garażowych, jak również 5 komórek lokatorskich, stanowiących jeden odrębny lokal, którego współwłaścicielami są właściciele niektórych mieszkań, jak i inne osoby. Ponadto w budynku znajdują się jeszcze 2 komórki lokatorskie.

Sąd ustalił, że aktem notarialnym Repertorium A Nr (...)z dnia 5 grudnia 2006 r. zawarto umowę o powierzenie zarządu tą nieruchomością Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) z siedzibą w K., przy ul. (...) nr (...). Uchwałą z 25 marca 2011 r. członkowie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej postanowili o zmianie zarządcy nieruchomości. Uchwałą nr(...)z 9 czerwca 2011 r. powierzono zarząd nieruchomością wspólną firmie (...) sp. z o.o. z siedzibą przy ul. (...) w K.. Na mocy punktu 2 w/w uchwały właściciele lokali we wspólnocie mieszkaniowej postanowili, że w związku z brakiem zarządu właścicielskiego we wspólnocie mieszkaniowej, o prawomocności podpisanej umowy o powierzeniu zarządu dla firmy (...) sp. z o.o., stanowiąc będą podpisy pod tą umową właściciele lokali posiadających większość, zgodnie ze swoimi udziałami w nieruchomości. Ponadto w punkcie (...) wspólnota mieszkaniowa zatwierdziła wynegocjowaną wysokość stawki wynagrodzenia dla nowego zarządcy za m⁽⁽²⁾⁾ całkowitej powierzchni użytkowej budynku oraz – w innej wysokości - za garaż wielostanowiskowy i inne przynależne pomieszczenia.

Uchwałą nr (...)z 5 października 2011 r. członkowie pozwanej Wspólnoty uchwalili zaliczkę miesięczną na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na sfinansowanie bieżącej eksploatacji budynku. Postanowiono, że ujemne saldo na wyniku finansowym z przejścia wspólnoty mieszkaniowej od SM im. (...) z dnia 30.06.2011 r. w wysokości 4 407,31 zł zostanie przeniesione bilansem na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w bieżącym roku i sfinansować ją należy z dodatkowych wpłat właścicieli. Ustalono też zaliczkę miesięczną na pokrycie kosztów przyszłych remontów.

Pozwana wspólnota uchwałą nr(...) z 17 grudnia 2013 r. potwierdziła wybór firmy (...) sp. z o.o. - jako pełniącego obowiązki Zarządcy (...), z terminem przejęcia nieruchomości od 1 lipca 2011 r., zatwierdziła też wysokość stawki wynagrodzenia dla firmy. W uchwale podano, że w związku z niewłaściwym liczeniem głosów udziałami w nieruchomości przy podpisywaniu poprzedniej umowy z dnia 9.06.2011 r. właściciele lokali wyrazili zgodę na sporządzenie i podpisanie z dniem 1 stycznia 2014 r. nowej umowy o powierzenie zarządu, która w głównej treści będzie zawierać te same zapisy dotyczące powierzenia zarządu nieruchomością, w trybie art. 18 u.w.l. Zmiany w treści nowej umowy będą dotyczyć wydzielenia z usługi zarządzania garażem wielostanowiskowego jako lokalu prywatnego. Administrowanie garażem może być powierzone firmie (...) Sp. z o.o. wyłącznie za wspólną zgodą wszystkich właścicieli stanowisk garażowych i niezbędne jest podpisanie oddzielnej umowy, określenie wysokości oddzielnej zaliczki technicznej na utrzymanie i eksploatację garażu i znajdujących się tam urządzeń technicznych. Rozliczenie kosztów administrowania garażem powinno odbywać się poprzez oddzielny rachunek bankowy.

Wyrokiem z 26 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w Krakowie (sygn. akt I C 2255/11) m.in. ustalił nieistnienie uchwał numer (...), (...), (...), (...), (...) tej wspólnoty. Za żadną z uchwał nie oddano więcej niż 50% głosów liczonych według udziałów poszczególnych współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej, gdyż do wielkości tych udziałów zostały doliczone udziały głosujących we współwłasności wyodrębnionego lokalu – garażu, co było działaniem nieprawidłowym.

Na mocy uchwały nr(...)podjętej na zebraniu pozwanej Wspólnoty w dniu 24 lutego 2014 r. i w drodze indywidualnego zbierania głosów właściciele postanowili (w zw. z w/w wyrokiem, że uznają za ważną i obowiązującą:

- pkt **1)** od dnia 9.06.2011r. uchwałą nr (...)w sprawie wyboru firmy zarządzającej nieruchomością,
- **pkt 2)** obowiązującą od dnia 5.10.2011r. - uchwałą nr (...)zatwierdzającą sprawozdanie finansowe za I półrocze 2011 r.,

- **pkt 3)** obowiązującą od dnia 5.10.2011 r. – uchwałą nr (...)w sprawie zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego na lata 2011-2012;

- **pkt 4)** obowiązującą od dnia 28.10.2011 r. uchwałą nr(...)w sprawie zatwierdzenia zaliczek zapłaconych w okresie od 01.07.2011 r. do 30.09.2011 r.,

- **pkt 5)** obowiązującą od dnia 28.03.2013 r. uchwałą nr(...)w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty (...) za II półrocze 2011.

Uchwałą nr(...)pozwanej wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali w nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej postanowili, że w związku z toczącym się procesem z powództwa T. M. przeciwko Wspólnocie (...)przed Sądem Okręgowym w Krakowie pod sygn. akt I C 777/13, z którego wynika, że uchwały nr (...)i nr (...) nie istnieją, bowiem głosy oddane za podjęciem tych uchwał zostały nieprawidłowo policzone – uchwalili, że uznają za ważną i obowiązującą:

- **pkt 1)** od dnia 25.02.2013 r. – uchwałą nr(...)w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2012 r. oraz

- **pkt 2)** od dnia 25.02.2013 r. – uchwałą nr(...)zatwierdzającą plan remontów na 2013 rok. Zgodnie z § (...) uchwały w przypadku ustalenia w wyroku, że powyższe uchwały nie istnieją, mimo podjęcia niniejszej uchwały, zasądzonymi kosztami postępowania sądowego postanowiono obciążyć Wspólnotę(...).

Uchwałą nr(...)pozwanej wspólnoty właściciele lokali we Wspólnocie(...)przy ul. (...) w K. uchwalili iż: „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz na podgrzanie ciepłej wody użytkowej i rozliczania kosztów jej zużycia” w kształcie uzgodnionym podczas dyskusji na zebraniu Właścicieli lokali we Wspólnocie (...)w dniu 24.02.2014 r. będzie obowiązywał przy rozliczaniu w/w mediów w 2014 roku.

Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz na podgrzanie ciepłej wody użytkowej, stanowiący załącznik do uchwały nr (...)określa zasady ewidencji i rozliczania na poszczególne lokale mieszkalne kosztów zużycia CO, (...) obciążających właścicieli lokali we Wspólnocie(...). Zgodnie z ust. (...)Regulaminu podstawą ustalania dla właścicieli lokali mieszkalnych i lokalu użytkowego miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej, na potrzeby centralnego ogrzewania są prognozowane na podstawie zużycia ciepła z poprzednich okresów rozliczeniowych oraz według kosztów jej zakupu. Jak stanowi zaś ust.(...) wysokość zaliczki „Opłata zaliczkowa za CO” oraz zaliczki „centralne ogrzewanie”, ustala Zarządca (...), uwzględniając poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym koszty, z uwzględnieniem zmian (wzrostu) cen składników energii cieplnej przez MPEC. Wysokość w/w wymienionych zaliczek na koszty ogrzewania lokalu określa się w stosunku do 1 m^{((2))} powierzchni użytkowej (ogrzewanej) lokalu. Zaliczki za każdy lokal są naliczane miesięcznie przez cały rok /okres/ rozliczeniowy. Jak stanowi zaś zapis ust. III. B pkt 1: „ Podstawą ustalenia dla właścicieli lokali mieszkalnych i lokalu użytkowego, miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zużycia ciepłej wody użytkowej, są prognozowane /na podstawie zużycia ciepłej wody użytkowej w m3, z poprzedniego okresu rozliczeniowego/ oraz z kosztów jej podgrzania oraz ceny nośnika /zimnej wody/. Właściciele samodzielnie określają ilość prognozowanej /w m3/ ciepłej wody użytkowej, na podstawie swoich doświadczeń i jej zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym.”

Na mocy uchwały nr(...)właściciele lokali w pozwanej wspólnotie zatwierdzili sprawozdanie finansowe Wspólnoty (...)za rok 2013 i udzielili absolutorium Zarządcy (...).

Powódka dowiedziała się o treści uchwał nr(...)z pisma zarządcy nieruchomości z 13 marca 2014 r. Wszystkie projekty uchwał przygotowywał zarządzający z ramienia (...) Sp. z o.o. L. Z..

Rok 2010 r. nieruchomość przy ul. (...) w K. zakończyła z wynikiem finansowym – 3 942,40 zł. Ze sprawozdania finansowego pozwanej wspólnoty mieszkaniowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. wynika, że przychody wyniosły 95 582,30 zł, w tym centralnego ogrzewania 17 720,21 zł, zimnej wody i kanalizacji 4 578,21 zł, ciepłej wody użytkowej 13 523,76 zł, wywóz nieczystości stałych 3 672,47 zł. Różnica między przychodami a kosztami wyniosła

26 727,93 zł. Bilans pozwanej Wspólnoty na 31 grudnia 2013 r. wyniósł 0 zł, przy równych pasywach i aktywach w kwocie 42 757,17 zł. (...) księgowy wspólnoty, prowadzone rozliczenia finansowe i gospodarcze były w dużej mierze nieprawidłowe w latach 2010 i 2011.

Powódka prowadziła szeroką korespondencję zarówno z przedstawicielem zarządcy L. Z., jak i innymi właścicielami; informacje e-mail o planach dotyczących wspólnoty wysyłał również sam L. Z.. Powódka wielokrotnie zwracała się do zarządcy nieruchomości zarówno osobiście jak i w formie pisemnej i mailowej o udostępnienie dokumentacji wspólnoty, w tym rozliczeń finansowych, które nie zawsze były jej udostępniane.

W 2013 roku wyremontowano dojazd do garażu wielostanowiskowego, dwukrotnie przeprowadzono remont bramy garażowej, dokonano przeglądu instalacji wentylacji mechanicznej garażu, za które to prace koszty ponosili wszyscy członkowie wspólnoty mieszkaniowej. Ponadto wspólnota mieszkaniowa ponosiła koszty naprawy, wymiany i odczytów ciepłomierzy, wodomierzy, jak też do 2013 r. koszty zużycia prądu w garażu. Również do 2013 r. wszyscy członkowie Wspólnoty ponosili koszty konserwacji bramy garażowej. Od 2014 r. kosztami zużycia prądu w garażu zostali obciążeni współwłaściciele garażu.

Wspólnota mieszkaniowa zawarła umowę z firmą sprzątającą (...) o sprzątanie części wspólnych budynku, z wynagrodzeniem w kwocie 510 zł miesięcznie. Sprzątający pomimo braku w umowie zapisu dotyczącego pomieszczenia garażowego sprząтали boksy garażowe raz w miesiącu, a raz na kwartał je myli. Koszty sprzątania garażu ponoszą wszyscy członkowie wspólnoty. W sprawozdaniu finansowym za 2013 rok ujęto wśród kosztów eksploatacji dotyczących części wspólnej nieruchomości wywóz śmieci z garażu.

W pomieszczeniu gospodarczym na parterze budynku znajduje się umywalka z zimną wodą oraz toaleta. Rury doprowadzające ciepło do mieszkań a także same mieszkania ogrzewają klatkę schodową, na której nie ma żadnych grzejników. Opłaty za wodę i ciepło są rozliczane w indywidualnych kosztach wszystkich mieszkańców budynku.

Wyrokiem z 16 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie, sygn. akt I C 777/13 ustalił nieistnienie uchwał numer (...) i (...) pozwanej Wspólnoty. W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, iż nie uzyskały one wymaganej ustawowo większości głosów. Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 23 stycznia 2015 r., sygn. akt I ACa 1513/14 oddalono apelację Wspólnoty od powyższego wyroku jako oczywiście bezzasadną. W uzasadnieniu orzeczenia podniesiono, że nie można sanować uchwał nieistniejących.

W toku niniejszego postępowania został wydany przez tut. Sąd wyrok w sprawie I C 224/14 (dot. stwierdzenia nieistnienia lub uchylenia uchwały nr (...) którą potwierdzono wybór firmy (...) sp. z o.o. jako pełniącego obowiązki zarządcy nieruchomości, z terminem przejęcia nieruchomości od 1.07.2011 r.). Wyrokiem z 16 lutego 2015 roku sąd oddalił powództwo, podnosząc w uzasadnieniu m.in., że uregulowanie kwestii związanych z faktem, że przez pewien okres czasu spółka (...) sprawowała zarząd mimo braku w tym przedmiocie uchwały, nie tylko jest dopuszczalne, ale wręcz konieczne. Wyrok nie jest prawomocny.

Dokonawszy oceny dowodów, sąd uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości w zakresie żądania głównego uchylenia uchwał. Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z przyczyn wskazanych w tym przepisie a powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Uchwałą nr 1/2014 zostały uznane za ważne i obowiązujące od wskazanych w uchwale dat uchwały nr(...) Natomiast na mocy uchwały nr 2/2014 właściciele lokali we wspólnocie mieszkaniowej uznali za ważne i obowiązujące od 25.02.2013 r. uchwały nr(...) Tymczasem wyrokiem z 26 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w Krakowie ustalił nieistnienie uchwał numer (...), (...), (...), (...) i (...), zaś na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z 16 lipca 2014 r. ustalono nieistnienie uchwał numer (...) i (...). Zatem wszystkie wskazane powyżej uchwały zostały uznane za nieistniejące w obrocie prawnym i poprzez uchwały nr(...) nie można było sanować ich ważności. Należy zgodzić się w tej części z wyrokiem i uzasadnieniem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 23 stycznia 2015 r. (I ACa 1513/14), iż uchwała,

która nie uzyskała wymaganej większości, nie została podjęta, czyli po prostu jej nie ma. Nie można potwierdzić czy sanować czegoś, czego nie ma i nigdy nie było w obrocie prawnym. Nie jest też możliwe, nawet w drodze prawidłowo podjętej w późniejszym terminie uchwały, stwierdzenie ważności uchwały nieistniejącej.

Z tych względów uchwały nr (...) podlegały uchyleniu w całości jako niezgodne z prawem.

Z kolei co do uchwały nr (...), jej analiza wraz ze stanowiącym załącznik nr (...) do niej „Regulaminem rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej i rozliczania jej kosztów zużycia” prowadzi do wniosku, że narusza ona interes finansowy i gospodarczy pozwanej wspólnoty. Sąd uznał za w pełni zasadne zarzuty powódki co do kosztów rozliczeń opłat stałych CO i CW oraz opłat zmiennych. Wskazane zapisy regulaminu pozostawiają zbyt dużą arbitralność dla określania wysokości opłat dla właścicieli lokali, bez możliwości ich dokładnej, faktycznej i skutecznej weryfikacji. Koszty c.o. zmienne winny być rozliczane według zużycia w miesiącach poprzednich i kosztów związanych ze zużyciem mediów, nie zaś według metrażu mieszkań i indywidualnie określanych zaliczek. Ponadto z niezrozumiałych względów zaliczki zostały ustalone w jednostce m⁽⁽²⁾⁾, zaś ich rozliczenie miało być dokonywane w jednostce (...). Niezasadne okazało się również rozliczenie kosztów, jakie generują części wspólne, nie w zaliczce eksploatacyjnej lecz w indywidualnych rozliczeniach mediów każdego z właścicieli. W częściach wspólnych nieruchomości znajduje się pomieszczenie z umywalką dostarczającą wodę oraz sedesem, zaś rury grzejne mimo iż doprowadzają ciepło do poszczególnych lokali, to ogrzewają również klatkę schodową. Kosztami tych mediów nie mogą być obciążeni sami właściciele lokali, gdyż nie stanowią one ich indywidualnego zużycia. Planowane wydatki na wodę i odprowadzenie ścieków oraz dostawę ciepła stanowią koszty zarządu, skoro to Wspólnota zawiera umowy z (...) i ponosi koszty wykonania zobowiązania wynikającego z umów. Cała instalacja ciepła i wodno – kanalizacyjna stanowi w tym przypadku przedmiot współwłasności właścicieli lokali i kosztami zarządu są w tym przypadku także te związane z ogólnymi kosztami dostaw ciepła i wody oraz odprowadzania ścieków na podstawie zawieranych umów. Nawet jeżeli nie ma odbiorników poboru ciepła lub wody na klatkach schodowych, to mogą istnieć straty wynikające z różnic pomiędzy licznikiem głównym poboru ciepła lub wody a sumą poboru, wynikającą z liczników znajdujących się przy poszczególnych lokalach. Straty te mogą wynikać np. z wadliwości izolacyjnej lub nieszczelności instalacji, jak też z możliwego nielegalnego podłączenia się do instalacji osób trzecich. Zarządca musi zaliczkowo ponosić koszty związane z wykonaniem umów, co jest elementem zarządu nieruchomością wspólną i dopiero później może je rozliczyć z właścicielami lokali.

Pomieszczenie garażowe znajdujące się w nieruchomości stanowi zaś współwłasność osób, które posiadają w nim udziały, zatem koszty związane z jego eksploatacją lub naprawami powinni ponosić wszyscy współwłaściciele garażu, nie mogą zaś one być rozliczane z zaliczek na nieruchomość wspólną. Do końca 2013 r. koszty związane ze sprzętaniem boksów garażowych oraz zużyciem w nim prądu lub naprawy bramy ponosiła cała wspólnota mieszkaniowa, nie zaś właściciele poszczególnych stanowisk.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 u.w.l. zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Rozliczenia takie przedstawiane są najczęściej przy okazji sporządzania sprawozdania z zarządu za dany rok. Częścią składową sprawozdania jest bowiem sprawozdanie finansowe wspólnoty. Co istotne, sprawozdanie finansowe wspólnoty zawiera koszty poniesione przez wspólnotę jako całość, a nie koszty ponoszone przez członków wspólnoty jako właścicieli odrębnych lokali. Sprawozdanie z zarządu nieruchomością musi zatem odzwierciedlać stan faktyczny, jaki wytworzył się na skutek dokonania określonych rozliczeń. W szczególności sprawozdanie finansowe za dany rok obrachunkowy to relacja z tego, ile środków finansowych w danym roku wpłynęło na konto wspólnoty, ile środków wydatkowano, ile środków zostało do dyspozycji wspólnoty. Wreszcie sprawozdanie finansowe obrazuje poniesione koszty w podziale na poszczególne rodzaje kosztów, dostarcza informacji o wysokości kwoty zaliczek wniesionych przez właścicieli lokali na pokrycie tych kosztów w danym roku, prezentuje wynik finansowy wspólnoty za dany rok. Dodatkowo w sprawozdaniu zawarta jest informacja o stanie rachunków bankowych, zgromadzonych środkach na

funduszu remontowym oraz wydatkach pokrytych z tego funduszu, stanie rozrachunków wspólnoty z dostawcami i odbiorcami, oraz jedynie zbiorcza informacja o nadpłatach i niedopłatach właścicieli. Mając na uwadze fakt, że doszło do niewłaściwego rozliczania kosztów opłat stałych i zmiennych CO i CW, jak również rozliczania kosztów nieruchomości wspólnej w sposób obciążający właścicieli poszczególnych lokali, to przygotowane sprawozdanie finansowe pozwanej wspólnoty mieszkaniowej za rok 2013 nie było zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy i zawierało nieprawidłowe dane.

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Nie można więc cedować na właścicieli płacących zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej opłat za części, nie stanowiące nieruchomości wspólnej. Takie postępowanie jest sprzeczne z przepisami ustawy i może budzić wątpliwości co do zasadności z ekonomicznego punktu widzenia.

Z uwagi na to, że opisywany regulamin stanowi załącznik do uchwały nr (...)a istotne jego postanowienia są nieprawidłowe i nieprecyzyjne, sąd uchylił w całości ten regulamin.

Sprawozdanie finansowe wspólnoty za rok 2013 zostało więc pośrednio oparte na uchwale nr(...), która została uznana za niezgodną z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesami członków wspólnoty mieszkaniowej, zatem również w oparciu o ten argument należało uznać uchwałę nr (...)za niezgodną z zasadami prawidłowego zarządu.

Powódka miała problemy z otrzymaniem i wglądem w całość wnioskowanej przez nią dokumentacji, zaś treść zaskarżonych uchwał redagował z ramienia spółki (...). Badanie całej sytuacji pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, toczące się postępowania z powództw T. M. i wydawane wyroki, jak również stan faktyczny ustalony w odniesieniu do zaskarżonych w niniejszej sprawie uchwał prowadzi do przekonania, iż spółka (...) zarządza nieruchomością przy ul. (...) w sposób daleki od profesjonalizmu, często niezgodny z przepisami u.w.l., tym samym szkodząc zarówno samej wspólnoty, jak i poszczególnym właścicielom. Z uwagi na niewłaściwe sprawowanie zarządu, brak należytej współpracy zarządcy ze wszystkimi właścicielami lokali, w tym w szczególności z powódką, niewłaściwe wykonywanie ciążących na zarządcy obowiązków należało uznać, że zarządcy nie powinno zostać udzielone absolutorium za rok 2013. Zarządca nieruchomości odpowiada za przygotowanie i realizację planu finansowo – gospodarczego, winien też posiadać minimum wiedzy prawniczej z zakresu funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych.

O kosztach Sąd rozstrzygnął na zasadzie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku, w zakresie, w jakim dotyczył on uchwał nr(...)wniosła strona pozwana, domagając się zmiany rozstrzygnięcia i oddalenia powództwa oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania.

W apelacji zarzucono:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegającej na dokonaniu ustaleń faktycznych w kwestii stwierdzenia uchybień w zakresie „Regulaminu...” oraz w kwestii braków i wadliwości sprawozdania finansowego za rok 2013 w oparciu o zeznania powódki, podczas gdy ustalenia te nie powinny być dokonywane w oparciu o ten dowód, co doprowadziło do uznania, że uchwała nr (...)narusza interes finansowy i gospodarczy wspólnoty a uchwała (...)narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością,

- sprzeczność ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału poprzez uznanie, że:

- postanowienia „regulaminu” są nieprecyzyjne i pozostawiają zbyt dużą arbitralność dla właścicieli lokali w kwestii określenia opłat, przez co uchwała(...)narusza interes finansowy i gospodarczy wspólnoty, podczas gdy z Regulaminu jasno te zasady wynikają,

- koszty c.o. zmienne rozliczane są wg metrażu mieszkań, podczas gdy są one rozliczane wg faktycznego zużycia,
- istnieją koszty c.o. i ciepłej wody, jakie generują części wspólne, podczas gdy brak podstaw do takich ustaleń,
- naruszenie prawa materialnego tj. art. 25 u.w.l. poprzez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, iż naliczenie zaliczek na c.o. wg m² powierzchni grzewczej stanowi naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz że sposób głosowania członków wspólnoty nad absolutorium może być przedmiotem oceny przez sąd pod kątem naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością.

W odpowiedzi na apelację powódka podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko i wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne, poczynione przez sąd I instancji i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej jest bezzasadna.

Przede wszystkim należy odnieść się do zarzutów dotyczących dokonanej przez sąd oceny dowodów i poczynionych ustaleń faktycznych, tylko bowiem prawidłowo ustalony stan faktyczny może być podstawą czynionych rozważań prawnych.

Apelująca, kwestionując dokonaną ocenę dowodów, podnosi błędne oparcie się przez sąd na zeznaniach powódki, twierdząc, że ustalenia odnośnie uchybień, jakie zawiera Regulamin rozliczania c.o. i ciepłej wody oraz wadliwości sprawozdania finansowego nie powinny być czynione na podstawie zeznań powódki. Zdaniem apelującej takie działanie sądu uzasadnia zarzut przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów, dalej jednak apelująca stwierdza, że prowadzi to do błędnych ustaleń faktycznych.

W odniesieniu do tego zarzutu – jakkolwiek nie jest on prawidłowo sformułowany – stwierdzić trzeba, że jest on bezzasadny. Zarzut niewłaściwej oceny dowodów, formułowany jest w oparciu o art. 233 § 1 k.p.c. i pamiętać należy, że swobodna ocena dowodów odnosi się tak do wyboru określonych środków dowodowych, jak i do sposobu ich przeprowadzenia. 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 jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Niezrozumiałym jest stwierdzenie apelującej, że określone ustalenia faktyczne „nie powinny być ustalane w oparciu o to źródło dowodów” (chodzi o zeznania powódki), podczas gdy apelująca nie przedstawia wyводу wskazującego na to, że zeznania te są np. niewiarygodne lub z innych względów nie nadają się jako podstawa ustaleń. Powódka wszak w treści swoich zeznań przedstawiła informacje o sposobie kontaktowania się z zarządem wspólnoty oraz artykułowała swoje zarzuty co do uchwał, przedstawiając swoją argumentację. Sąd zaś dokonał oceny uchwał przede wszystkim w oparciu o ich treść w zestawieniu z obowiązującymi przepisami.

Podobnie rzecz się ma z zarzutem sprzeczności ustaleń sądu z zebraniem w sprawie materiałem. Argumentacja podniesiona w ramach tego zarzutu sprowadza się do odmiennej, niż to uczynił sąd, oceny treści uchwał i ich konsekwencji dla wspólnoty i poszczególnych jej członków.

Pamiętać należy przy tym, że w niniejszej sprawie w zasadniczej, istotnej dla rozstrzygnięcia części, ustalenia poczyniono na podstawie niespornej treści dokumentów. Sporną zaś kwestią były skutki podejmowanych uchwał dla wspólnoty i jej członków. Spór zatem w istocie dotyczy na etapie postępowania apelacyjnego oceny podejmowanych uchwał, nie zaś stanu faktycznego, jaki został przez sąd ustalony.

Zważywszy na fakt, że apelacja pozwanej dotyczy jedynie uchwał nr (...) rozważania Sądu Apelacyjnego skupione są wyłącznie na tych uchwałach.

Co do uchwały nr (...) wprowadzającej regulamin rozliczania kosztów c.o. i kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej sąd I instancji słusznie zwrócił uwagę na niezrozumiałą przyczynę określania zaliczek na c.o. wg powierzchni lokali, zaś ostatecznego rozliczenia w(...) Nawet bowiem, jeśli ostateczne rozliczenie nastąpi wg faktycznego zużycia, wskazywanego przez liczniki indywidualne właścicieli, to zaliczki naliczane wg powierzchni lokali są krzywdzące dla właścicieli mających niewielkie zużycie, ale dużą powierzchnię lokalu. Jest to rozwiązanie nieracjonalne i nie znajdujące uzasadnienia w sytuacji, gdy - wobec opomiarowania lokali - rozmiar zużycia jest znany.

Słusznie też zakwestionował sąd rozliczenie kosztów, jakie generują części wspólne w indywidualnych rozliczeniach każdego z właścicieli. Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążają właścicieli lokali - każdego w odpowiedniej ułamkowej części - zalicza się, zgodnie z art. 14 u.w.l., m.in. opłaty za dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej. Nawet jeśli w częściach wspólnych brak odbiorników (a tak nie jest w przedmiotowej nieruchomości), musi być w regulaminie ustanowiony jakiś mechanizm, pozwalający na rozliczanie np. strat, różnic pomiędzy wskazaniem liczników głównych a sumą liczników indywidualnych. W zakwestionowanym regulaminie takiej regulacji brak.

Nie może być uznane za prawidłowe postanowienie regulaminu, zgodnie z którym pozostawiono właścicielom lokali dowolność w prognozowaniu ciepłej wody użytkowej „na podstawie swoich doświadczeń i jej zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym”.

Przedmiotowy regulamin jest obszerny, po części poprzez tę obszerność niejasny i nieprecyzyjny. Zważywszy na to, że zakwestionowane przez powódkę postanowienia stanowią istotne i zasadnicze regulacje, musiał ulec uchyleniu w całości. Stanowisko Sądu I instancji było zatem zasadne.

Co do uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego i udzieleniu absolutorium, wbrew twierdzeniom strony apelującej także takie uchwały podlegają kontroli w wyniku zaskarżenia przez któregoś z członków wspólnoty. Tak bowiem, jak w każdym wypadku zaskarżenia uchwały wspólnoty, to, że zyskała ona odpowiednią większość głosów nie stoi na przeszkodzie jej zaskarżeniu i poddaniu ocenie przez sąd. Przeciwna argumentacja zawarta w apelacji nie może zatem odnieść skutku. Odnosząc się zaś do treści uchwały nr (...) podzielić należy pogląd sądu I instancji, iż sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone w sposób prawidłowy, bowiem bezpodstawnie umieszczono w nim wydatki poniesione na części nieruchomości, nie stanowiącej nieruchomości wspólnej. Nadto – jak wynika z treści materiału dowodowego – także w roku 2013 dokonywano rozliczeń m.in. kosztów części wspólnych w sposób taki, jak w przedmiotowym regulaminie (bez stosownego mechanizmu i bez podstawy w jakimkolwiek dokumencie).

Obowiązek przedstawienia przez zarząd sprawozdania w kształcie określonym art. 45 ust. 2 ustawy z 1994 r. o rachunkowości spełnia bardzo ważną rolę, gdyż umożliwia właścicielom kontrolę nad działalnością zarządu i stanowi podstawę udzielenia mu absolutorium (art. 29 ust. 2 i 3 u.w.l.). Brak sprawozdania finansowego (wskutek uchylenia uchwały podjętej w tym przedmiocie) powoduje, że nie można mówić o złożeniu przez zarząd sprawozdania rocznego, o jakim mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. Nieudzielenie absolutorium może być właśnie wynikiem nieprzyjęcia sprawozdania finansowego.

Ocena zarządu lub zarządcy równoznaczna jest z dokonaniem oceny, czy nieruchomość wspólna zarządzana była prawidłowo, a końcowym efektem tej oceny jest udzielenie (lub nieudzielenie) absolutorium zarządowi (por. art. 30 ust. 2 pkt 3 i art. 29 ust. 2 u.w.l.) lub postawienie wniosków na temat pracy zarządcy. Dobra ocena (udzielenie absolutorium) umożliwia zarządowi lub zarządcy dalsze sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną. Zła ocena (nieudzielenie absolutorium) może powodować odwołanie zarządu (a przynajmniej niektórych jego członków) albo podjęcie kroków zmierzających do rozwiązania umowy powierzającej zarząd (lub do zmiany zarządcy). Do takich konsekwencji nie musi dojść, jednakże ocena działalności zarządu poprzez udzielenie lub nieudzielenie absolutorium winna uwzględniać całokształt jego działalności. W niniejszej sprawie, oprócz wadliwości sprawozdania finansowego, będących konsekwencją niewłaściwego działania i finansowania z funduszu remontowego kosztów utrzymania garażu, istotne znaczenie ma podkreślone przez sąd nieprofesjonalne działanie zarządcy, wadliwość szeregu podejmowanych (a proponowanych i opracowanych przez zarządcę) uchwał, co owocuje procesami sądowymi,

a także brak odpowiedniej współpracy choćby z niektórymi (jak powódka) właścicielami lokali. Wszystkie te okoliczności powodują, że także uchwała nr(...)została zasadnie uchylona.

Z tych względów apelacja jako bezzasadna uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zaś na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powódki, obliczone na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 i § 12 ust. 1 pkt 2 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.

SSA Jerzy Bess SSA Marek Boniecki SSA Barbara Baran