

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Aleksandra Marszałek (spr.)
Sędziowie:	SSA Sławomir Jurkowicz SSO del. Grzegorz Karaś
Protokolant:	Małgorzata Kurek

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **E. Ż.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W.**

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 29 listopada 2013 r. sygn. akt I C 710/11

1. **zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że oddala powództwo w zakresie dotyczącym uchwał nr (...) i (...) oraz w punkcie IV w ten sposób, że oddala powództwo w części dotyczącej uchwały nr (...) oraz w punktach III i VI w ten sposób, że zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej 1.220 złotych kosztów procesu;**
2. **oddala apelację powoda i dalej idącą apelację strony pozwanej;**
3. **zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej 1.545 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu rozpoznając powództwa E. Ż. przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W. uchylił uchwały pozwanej nr (...) i (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu i udzielenia absolutorium za kolejne lata 2010 i 2011, uchwałę nr (...) w sprawie demontażu nielegalnie zainstalowanego przez powoda okablowania i (...) o zakazie montowania na częściach wspólnych nieruchomości anten satelitarnych, instalacji na dachach, ścianach budynku itp. oraz oddalił powództwa o uchylenie dalszych uchwał nr (...) o planowanych remontach

i ich kosztach, (...) o prowadzeniu ewidencji księgowej w sposób uproszczony, (...) o wycięciu drzew w celu przygotowania miejsc postojowych, nr (...) o przeznaczeniu nie wykorzystanej części funduszu remontowego na remonty w kolejnym roku i (...) o planowanych w roku 2012 remontach i ich kosztach. Powyższe orzeczenie zapadło przy następująco ustalonym stanie faktycznym:

W pozwanej Wspólnocie funkcjonuje Zarząd powołany jej wcześniejszymi uchwałami.

Na podstawie umowy z dnia 01.04.2005 r. powierzył on zarząd nieruchomością wspólną Zespołowi (...) sp. z o.o. w W.. Strony umowy ustaliły m.in., że do obowiązków Zarządcy należy m.in. sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej na 15 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego i przekazanie go Zarządowi WM w celu akceptacji – § 8.16.

Pismem z dnia 17.12.2007 r. powód poinformował Zarząd pozwanej Wspólnoty, że zlecił zewnętrznej firmie instalację w jego miejscu zamieszkania światłowodowego łącza telekomunikacyjnego i konieczne było skorzystanie z istniejących kanałów komunikacyjnych w budynku w celu przeprowadzenia tego kabla. Na piśmie na prośbę powoda podpisał się ówczesny członek zarządu

J. N. (1), nie został mu jednak nadany dalszy bieg. W 2009 r. powód rozprowadził całą wiązkę kabli od piwnicy do strychu. Dokonał przewiertu pomiędzy swoim mieszkaniem a szachtem telekomunikacyjnym. Na dachu budynku umieścił anteny, przewiercił się też przez elewację budynku, w tym ocieplenie ze styropianu.

Pismem z dnia 21.03.2011 r. (...) sp. z o.o. skierował do właścicieli lokali zawiadomienie o rocznym zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej wyznaczonym na dzień 28.03.2011 r. Zawiadomienie zostało wrzucone do skrzynek pocztowych właścicieli lokali, zgodnie z wcześniejszą uchwałą przewidującą taki tryb zawiadomień. W zawiadomieniu wskazany został porządek obrad oraz sprawy

w jakich mają być podejmowane uchwały, a także zapodano, że sprawozdanie z działalności zarządu za 2010 r. oraz projekty uchwał są dostępne w siedzibie zarządu przy (...) oraz u zarządcy przy ul. (...) we W..

Do zawiadomienia o zebraniu rocznym została dołączona informacja Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej datowana na 21.03.2011 r. oraz sprawozdanie finansowe za 2010 rok podpisane przez księgową Oddziału (...) sp. z o.o. B. Z..

W dniu 28.03.2011 r. odbyło się roczne zebranie właścicieli lokali. Na zebraniu została zmieniona numeracja uchwał. Zapadły wówczas uchwały opisane w części wstępnej uzasadnienia i opatrzone kolejnymi liczbami łamanymi przez 2011. Głosowanie odbyło się na zebraniu oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Pismem z dnia 15.09.2011 r. powód, informując, że posiada uprawnienia operatora telekomunikacyjnego, zwrócił się do pozwanej Wspólnoty o zawarcie nieodpłatnej umowy na podstawie ustawy z dnia 07.05.2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Zażądał także natychmiastowego dostępu istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej na budynku mieszkalnym, na którą to instalację zarząd w ocenie powoda wyraził zgodę w dniu 17.12.2007 r.

W dniu 23.03.2012 r. umieszczono w skrynkach mieszkańców zawiadomienie o zebraniu wyznaczonym na dzień 30.03.2012 r. Do zawiadomienia została dołączona informacja Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej datowana na marzec 2012 r., w której Zarząd (...) (J. N. (2) i M. K.) opisał działania zarządu oraz sprawozdanie finansowe za 2011 rok z dnia 27.03.2012 r. podpisane przez księgową Oddziału (...) sp. z o.o. B. Z..

W dniu 30.03.2012 r. odbyło się roczne zebranie właścicieli lokali. Podjęto m.in. uchwały opisane w części wstępnej i opatrzone numerami zawierającymi w numeracji datę 2012.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że zastrzeżenia zgłoszone przez powoda wobec poszczególnych uchwał pozwanej Wspólnoty były częściowo uzasadnione. Sąd Okręgowy podzielił zarzuty powoda dotyczące nieprawidłowej formy sprawozdań za rok 2010 i za rok 2011. Sprawozdanie roczne z działalności zarządu wspólnoty, czyli w istocie z działalności samej wspólnoty powinno zostać sporządzone przez jej zarząd, czyli organ powołany do prowadzenia spraw i reprezentowania wspólnoty zgodnie z art. 20 i 21 uwl. Członkowie zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przedłożyli właścicielom lokali przed zebraniem rocznym w marcu 2011 r. i w marcu 2012 r. jedynie informację na temat czynności dokonanych w kolejnych latach oraz dokumenty oznaczone jako Sprawozdanie finansowe za 2010 r. i 2011 r. O ile sama treść informacji przygotowanej przez Zarząd pozwanej mogłaby odpowiadać części opisowej sprawozdania z działalności, o tyle zestawienie przychodów i rozchodów przygotowane przez księgową spółki będącej administratorem nieruchomości nie jest sprawozdaniem finansowym z rozliczenia roku obrachunkowego Wspólnoty, nie pochodzi bowiem od Zarządu Wspólnoty. Taki wniosek prowadził do uchylenia uchwały nr (...) oraz uchwały nr (...).

Za słuszne uznał też Sąd Okręgowy stanowisko powoda w zakresie kwestionowania uchwały nr (...) dotyczącej zdemontowania okablowania oraz w zakresie uchwały nr (...) w sprawie zakazu montowania instalacji na części wspólnej nieruchomości. Rozprowadzenie przez powoda instalacji telekomunikacyjnej w budynku przy ul. (...) nie zostało należycie zalegalizowane. Nie uzasadnia to jednakże podjęcia przez pozwaną Wspólnotę kwestionowanej uchwały nr (...). W ocenie Sądu jest ona zbędna, bowiem usunięcie okablowania Wspólnota może wystąpić w innym trybie, a zawarcie ewentualnych umów w tym przedmiocie należy do Zarządu, jako czynność zwykłego zarządu.

Uchwała nr (...) była prawidłowa. Właściciele lokali postanowili, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej będzie prowadził ewidencję księgową wspólnoty w sposób uproszczony, co umożliwia dyspozycja art. 29 ust. 1 uwl.

Sąd Okręgowy oddalił także powództwo o uchylenie uchwał nr (...) i (...) oraz nr (...) i (...), nie znajdując usprawiedliwionych podstaw do ich skutecznego zakwestionowania. Uchwała nr (...) nie przesądza o tym, że konkretne prace zostaną faktycznie wykonane czy też muszą zostać wykonane. Określa jedynie przewidywany zakres prac, a także przewidywaną, maksymalną wartość robót. Nietrafny był zarzut powoda dotyczący powielenia uchwałą nr (...) zakresu czynności ustalonych uchwałą nr (...). W 2010 r. został wykonany remont drogi manewrowej na odcinku klatek (...), natomiast czynności zaplanowane na 2011 r. dotyczyły odcinka (...). Uchwała dotycząca zabudowy przejścia nie była kwestionowana, Jeżeli chodzi natomiast o kwestię wycięcia drzew na terenie Wspólnoty będącą przedmiotem uchwały nr (...), Sąd Okręgowy podkreślił, iż zostało przeprowadzone postępowanie administracyjne przed organem gminy w zakresie zezwolenia na wycięcie drzew zakończone decyzją udzielającą zezwolenia, ale jednocześnie nakładającą obowiązek dokonania nasadzeń. Nieuzasadnione było również kwestionowanie przez powoda uchwały nr (...) w sprawie przekazania dodatniego wyniku funduszu remontowego na poczet przyszłych remontów.. Wskazuje ona jedynie na celowość zachowania zgromadzonych już środków na potrzeby, jakie mogą się pojawić w przyszłości.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zakwestionowania uchwał z uwagi na zarzucane przez powoda uchybienia formalne.

Naruszenie przepisów regulujących formalne kwestie przygotowania, zwołania, a także przebiegu zebrania członków wspólnoty, może stawić przyczynę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zostanie wykazane, że wywarło ono (a nie tylko mogło wywrzeć) wpływ na podjęcie uchwały albo na treść uchwały.

Zmiana porządku obrad zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej jest możliwa na podstawie podjętej przez nich decyzji. Z zeznań większości przesłuchanych w sprawie świadków wynika, że uchwały poddane pod głosowanie

na zebraniu dnia 28.03.2011 r. były prezentowane według ich treści czy przedmiotu, a nie tylko według numeru. Przeciwnie zeznania nie zostały przez sąd uznane za wiarygodne.

Sąd Okręgowy uznał też, iż brak jest podstaw do skutecznego zakwestionowania wyników ilościowych zsumowania głosów oddanych za uchwałami.

Strona pozwana w złożonej apelacji zaskarżyła powyższy wyrok w zakresie uchylenia uchwały nr (...) oraz (...), a także uchylenia uchwały nr (...)

i (...) oraz punktu III i VI w zakresie rozliczenia kosztów zastępstwa procesowego w wysokości stawki minimalnej od wszystkich uchwał łącznie.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

- w punkcie I i IV naruszenie przepisu prawa materialnego, a to art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwą wykładnię;
- w punkcie III i VI naruszenie § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu poprzez jego niewłaściwą wykładnię. Z uwagi na powyższe wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa w zakresie żądania uchylenia uchwał nr (...), (...), (...) oraz (...).

Apelację co do punktu II i V wyroku wniósł powód. Zaskarżonym rozstrzygnięciom zarzucił:

- naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na treść wyroku, w szczególności art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali przez niewłaściwą wykładnię i nieuzasadnione ustalenie, że uchwały nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) i częściowo nr (...) nie są dotknięte wadą sprzeczności z zasadami prawidłowego gospodarowania, ani nie naruszają interesów powoda, jak też nie są niezgodne z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali;
- naruszenie art. 29 i 14 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, naruszenie prawa procesowego, w szczególności art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. polegające na błędnym przyjęciu, że uchwała nr (...) i nr (...) oraz (...) nie naruszała zasad prawidłowego zarządzania oraz interesu powoda, oraz dowolne ustalenie, że sposób podjęcia zaskarżonych uchwał nie był wadliwy i nie naruszał przepisów ustawy o własności lokali i nie wpłynął na treść wszystkich podjętych uchwał, a przez to nie skutkował ich nieważnością.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w części poprzez uchylenie uchwał nr (...) i (...), pozostałej części uchwały nr (...), a także uchylenie uchwał (...) i (...) oraz zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej zasługiwała w przeważającej części na uwzględnienie, nie było natomiast podstaw do uwzględnienia apelacji powoda.

W szczególności nie jest trafne stanowisko Sądu Okręgowego, jakoby

w sprawie zaistniały podstawy do uchylenia uchwały nr (...) i uchwały nr (...)

w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2010 i 2011 i udzielenia absolutorium Zarządowi z tego tytułu. W świetle

art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie

ze swojej działalności. Sprawozdanie zarządu daje podstawy do podjęcia uchwały

w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Jednocześnie ustawodawca w żaden sposób nie precyzuje jak powinno wyglądać postulowane przez ustawodawcę sprawozdanie. Niewątpliwie musi obejmować rok kalendarzowy, a w swej treści powinno być dla każdego właściciela lokalu przejrzyste, rzetelne i wiarygodne.

W literaturze proponuje się, aby takie sprawozdanie składało się z dwóch części: pierwsza część powinna zawierać opis działań podejmowanych przez zarząd wspólnoty (część opisowa), natomiast w części drugiej (finansowej) należy zamieścić analizę wykonania planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną. Elementem fakultatywnym sprawozdania mogą być załączone kopie dokumentów na podstawie, których sporządzone zostało zestawienie przychodów i wydatków wspólnoty. (zob. wyr. SA w Poznaniu z 30.1.2013 r., I ACa 1171/12, niepubl.)

Skoro ustawa nie wskazuje na jakiś szczególny sposób dokonania sprawozdania, czy też jego specjalne elementy, to całkowicie nieuzasadniona jest próba by stosować do wspólnoty mieszkaniowej jakieś szczególne wymagania..

Domaganie się od Zarządu sporządzenia sprawozdania z działalności w formie nieokreślonej

w ustawie jest bezzasadne. Zarząd w przedmiotowej sprawie korzystał z utartej praktyki, sporządzając dokument tzw. „Informację dla właścicieli lokali.” Treść tego dokumentu w należyty sposób spełnia obowiązek przedstawienia sprawozdania

z działalności. Został on sporządzony w odpowiedniej formie opisowej, podpisany przez członków zarządu, którzy w sposób dostatecznie jasny przedstawili swoje działania dokonane w przeciągu danego roku, wyjaśnili wątpliwości, co do spraw,

z którymi należy zwracać się do zarządu, a z którymi do zarządcy. Przedstawiono również, jakie prace były planowane na poprzedni rok i informację o sposobie

ich wykonania, pojawiające się w ciągu roku problemy, m. in. Związane

z wykonaniem robót. Załącznikiem do powyższego sprawozdania z działalności było sprawozdanie finansowe sporządzone przez firmę, której powierzono administrowanie częściami wspólnymi Wspólnoty Mieszkaniowej, zawierające informację o poniesionych w ciągu roku wydatkach w porównaniu z wpłaconymi zaliczkami. Sprawozdanie zostało podpisane przez członków zarządu, a podpisu członków zarządu nie było jedynie na załączniku, który stanowiło sprawozdanie finansowe, podpisane przez księgową, która je przygotowywała. Załącznik w sposób obrazowy ilustrował sytuację finansową wspólnoty, przy czym oczywiste jest,

że zgodnie z umową o zarząd winien on zostać sporządzony przez firmę, której powierzono administrowanie, W sytuacji, gdy członkowie zarządu podpisali sporządzoną przez siebie informację i w informacji tej powołali się na załączone rozliczenie finansowe, które podpisała tylko księgowa zarządcy, nie można mówić

o nieprawidłowym sporządzeniu sprawozdania. Zarząd i zarządca uregulowali kwestie kompetencji. Z umowy wynika,

że zarządca zobowiązany jest do sporządzenia sprawozdania finansowego i przedłożenia go Zarządowi, tak, by ten po zapoznaniu się z nim mógł przedstawić sprawozdanie na zebraniu Wspólnoty. Tryb ten został zachowany, a odwołanie się w sporządzonej przez Zarząd informacji do spornego sprawozdania świadczy o jego akceptacji i poddaniu pod osąd zebrania. Tym samym brak podpisu członków Zarządu na tym fragmencie sprawozdania,

który to brak legł u podstaw uchylecia uchwał, nie powoduje sprzeczności uchwał

z prawem.

Sąd Apelacyjny podzielił również zarzuty strony pozwanej, zawarte w apelacji odnośnie braku istnienia przesłanek do uchylecia uchwały nr (...). Bezsporne jest w sprawie, że powód nie zawarł ze wspólnotą umowy, której przedmiotem byłoby rozproszczenie instalacji telekomunikacyjnej. Zresztą Sąd Okręgowy w swoim uzasadnieniu podkreślił, że rozproszczenie instalacji telekomunikacyjnej przez powoda nie zostało należycie zalegalizowane, a podstawy do uchylecia tej uchwały doszukiwał się w tym, że jest ona zbędna, a tym samym narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością. Tymczasem należy zgodzić się

z argumentacją pełnomocnika strony pozwanej, iż nie można postrzegać powyższej uchwały jako naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Uchwała ta nie umożliwia faktycznej likwidacji zamontowanego przez powoda okablowania, a stanowi jedynie prelude do wszczęcia postępowania sądowego, które może

doprowadzić do likwidacji dokonanej przez powoda samowoli w tym zakresie. Uchwałę tę należy rozumieć, jako akceptację pozostałych członków Wspólnoty do usunięcia dokonanego naruszenia prawa własności, polegającego na przekroczeniu przez powoda, dozwolonego zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali zakresu korzystania z części wspólnych budynku. Natomiast okoliczność, że treść uchwały nie rodzi bezpośrednich skutków prawnych czy faktycznych sama przez się nie może być traktowana jako podstawa do jej uchYLENIA.

Sąd Apelacyjny podzielił natomiast stanowisko Sądu Okręgowego, iż istniały podstawy do zakwestionowania uchwały nr (...), zgodnie, z którą postanowiono zakazać montowania na częściach wspólnych nieruchomości: anten satelitarnych, instalacji w szachtach, instalacji na dachu, instalacji na elewacji budynku, ścianach budynku w klatkach schodowych oraz piwnicach i na strychu bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażonej w formie uchwały. Treść tej uchwały jest, bowiem sprzeczna z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, tj. art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 07.05.2010 r. (Dz. U. Nr 106, poz. 675) o wspieraniu rozwoju

usług telekomunikacyjnych. Zgodnie, bowiem z tym uregulowaniem właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości nie będący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany zapewnić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostęp do nieruchomości, w tym do budynku oraz miejsca w budynku, w którym zbiegają się kable lub przewody telekomunikacyjne doprowadzone do budynku, polegający w szczególności na:

- 1) zapewnieniu możliwości wykorzystania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej;
- 2) umożliwieniu doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku;
- 3) umożliwieniu odtworzenia istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, które uległy likwidacji, zniszczeniu, uszkodzeniu lub też wymagają przebudowy.

Warunki dostępu ma określać umowa zawarta między przedsiębiorcą telekomunikacyjnym a odpowiednio właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości, właścicielem kabla telekomunikacyjnego, instalacji telekomunikacyjnej budynku lub przyłącza telekomunikacyjnego – art. 30 ust. 4.

Według zaś art. 33 ust. 1 tej ustawy, właściciel, użytkownik wieczysty nieruchomości lub zarządca nieruchomości, nie będący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany umożliwić operatorom umieszczenie na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w budynku znajdującym się na tej nieruchomości, w szczególności instalowanie urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzenie linii kablowych pod nieruchomością, na niej lub nad nią, umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także ich eksploatację

i konserwację, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości, w szczególności nie prowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości. Warunki korzystania z nieruchomości ustala się w umowie, która jest zawierana na piśmie w terminie 30 dni od dnia wystąpienia przez operatora z wnioskiem o jej zawarcie – art. 33 ust. 3. Jednocześnie to art. 30 ust. 4 tejże ustawy wskazuje, że zawarcie umowy stanowi czynność zwykłego zarządu.

Przed dniem wejścia w życie wskazanej ustawy, tj. przed dniem 17.07.2010 r. kwestię dostępu operatora telekomunikacyjnego do nieruchomości regulował

art. 140 ustawy z dnia 16.07.2004 r. – Prawo telekomunikacyjne, który również przewidywał, że właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany umożliwić operatorom instalowanie na nieruchomości urządzeń telekomunikacyjnych, a warunki miały być określone w umowie.

Uregulowania te zostały wprowadzone w celu zlikwidowania barier w postaci braku dostępu do budynku, które stanowiły jedną z przeszkód w rozwoju usług i sieci szerokopasmowych przed ich udostępnieniem na potrzeby telekomunikacji.

W aktualnym stanie prawnym stanowisko odnośnie do tego, że wykonanie obowiązku zapewnienia dostępu do budynku, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu (...) jest wprost wyrażone w ustawie. W świetle art. 22 ust. 1 ustawy

z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 j.t.) czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Skoro zatem kwestia sposobu i zasad dotyczących zawierania umów została uregulowana ustawowo, to brak jest możliwości wprowadzania wymogu wyrażenia przez wspólnotę zgody w formie uchwały, zwłaszcza, że w niektórych przypadkach wspólnota jest zobowiązana do zawarcia stosownej umowy. Dlatego też apelacja strony pozwanej w zakresie dotyczącym uchwały nr (...) nie została uwzględniona.

Co do apelacji powoda. Uznać trzeba, że nie istnieją podstawy do uchylenia żadnej z uchwał wskazanych w apelacji a, stanowisko Sądu Okręgowego w tym zakresie było prawidłowe. Z całą pewnością przeprowadzone postępowanie dowodowe w sposób jednoznaczny wykazało, że spełniono wszelkie formalne wymogi związane z procedurą podejmowania uchwał. Zawiadomienia od

wielu lat kierowane były do mieszkańców w tej samej formie, zgodnej z uchwałą. Właściciele dość licznie uczestniczyli w tych zebraniach, co potwierdza skuteczność ich doręczania. Zastrzeżenia zgłaszane przez powoda nie prowadzą do przyjęcia,

że uchwały nie zostały podjęte w sposób prawidłowy. Podsumowanie wyników wyborów świadczy o tym, że uchwały podejmowano odpowiednią większością głosów, a zmiana numeracji uchwał nie miała znaczenia, skoro ludzie głosują na treść konkretnych uchwał, a sposób formalnego oznaczenia uchwały nie odgrywa żadnej roli przy podejmowaniu decyzji, także procesie indywidualnego zbierania głosów. Wówczas, bowiem członek Wspólnoty zapoznawany jest z treścią uchwały, co do której ma oddać głos.

Powód podnosił, że uchwały nr (...) i (...) w zasadzie powielają uchwałę nr (...), co skutkuje kilkukrotnym wykonywaniem tych samych robót za wyższą cenę. Jak wynika jednak ze zgromadzonego materiału dowodowego przedmiot

prac wymienionych w tych uchwałach jest w przeważającej części odmienny od przedmiotu prac wskazanego w uchwale dotyczącej roku 2010, w szczególności dotyczy remontu innej części drogi manewrowej. Poza tym uchwały określają tylko przewidywany zakres prac i ich koszt. Jeżeli nie uda się wykonać wszystkich zaplanowanych prac w danym roku, to naturalne jest przeniesienie ich na rok kolejny, która to sytuacja miała miejsce w przedmiotowej wspólnotcie. O zakresie prac, które mają być wykonywane w kolejnych latach decyduje wola większości. Współwłaściciele w równym zakresie zainteresowani są gospodarnym

wykorzystywaniem gromadzonych przez nich środków na fundusz remontowy, a zatem o ile nie zostanie wykazana wadliwość takich decyzji – ich niegospodarność czy zbędność, brak podstaw do kwestionowania prac, które większość korzystających z tej nieruchomości właściciele uważa za priorytetowe, a ponoszony na ten cel wydatek, za celowy.. Powód w żaden sposób nie wykazał, że planowane remonty były niecelowe czy zbędne. Brak jest też podstaw do przyjęcia, aby niepodjęcie uchwały (...) uniemożliwiło wykonanie ogrodzenia i modernizacji zieleni od strony balkonów, skoro akceptacja treści uchwały (...) wskazuje na: zgodę właścicieli na przeprowadzenie takich prac. Również okoliczność, że w świetle umowy z dnia 2 kwietnia 2007 r. osobą odpowiedzialną za wykonanie umowy jest licencjonowany zarządca J. P., nie uniemożliwiła udzielenie pełnomocnictwa konkretnej osobie w celu podejmowania działań przewidzianych procedurą administracyjną. Zapis taki umożliwia, bowiem podjęcie działań osobie wyspecjalizowanej w tym zakresie, nie zwalnia jednak zarządcy z odpowiedzialności

za nadzór nad działaniami tej osoby. Niezasadne jest też kwestionowanie obecnie uchwały w zakresie postanowienia o zabudowaniu przejść i kosztach tego remontu, skoro uchwała o zabudowie nie była zaskarżona, o koszty są już tylko konsekwencją wcześniejszej decyzji. Powód nie wykazał zresztą, aby poniesienie kosztów zabudowy przejść nie było uzasadnione z punktu widzenia potrzeb właścicieli,

czy też by były one nadmierne. W tej sytuacji nie sposób przyjąć, aby

zakwestionowane uchwały naruszały prawo lub stały w sprzeczności z umową właścicieli, czy też naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały interesy skarżącego.

Brak również podstaw do uchylenia uchwały nr (...). Z dokumentów zawartych w aktach sprawy wynika, że za uchwałą głosowało 73,48% głosujących, a zatem zdecydowana większość. W ocenie Sądu Apelacyjnego również opis uchwały na karcie do głosowania w sposób jednoznaczny wskazuje na jej rzeczywistą treść, czyli przeniesienie nadwyżek finansowych z konta funduszu remontowego na przyszłe remonty. Działanie takie jest prawidłowe i jest to jedyny fundusz Wspólnoty, który nie podlega indywidualnemu rozliczaniu z poszczególnymi członkami Wspólnoty, a zostaje do jej dyspozycji na kolejne lata.

Także uchwałę nr (...) dotyczącą określenia zakresu i sposobu prowadzenia ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną uznać należy za prawidłową. Przede wszystkim powód nie wskazuje, z jakich konkretnych powodów uchwała ta miałaby naruszać jego interesy czy też zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Głównym zarzutem powoda jest prowadzenie ewidencji uproszczonej zamiast pełnej ewidencji analogicznej do ewidencji prowadzonej przez osoby prawne. Jednakże art. 29 uwl nie przewiduje obowiązku prowadzenia ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej w jakiś określony sposób, w szczególności w sposób wymagany od osób prawnych. Przeciwnie istnieje tendencja do zmniejszania stopnia sformalizowania prowadzonej księgowości. Nowelizacja ustawy o własności lokalu z 16.03.2000 r. zwolniła zarządy wspólnot mieszkaniowych z obowiązku prowadzenia ksiąg rachunkowych. Jedynie, gdy wspólnota mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą podlegającą opodatkowaniu podatkiem dochodowym obowiązana jest prowadzić odrębne ewidencje celem ustalenia stawki należnego podatku. Zatem w realiach przedmiotowej sprawy sami właściciele lokali określają zakres i sposób prowadzenia ewidencji pozaksięgowej oraz rozliczeń. Powód zaś nie wskazuje, aby brak prowadzenia pełnej księgowości powodował dla niego jakieś szczególne skutki.

Brak jest również podstaw do kwestionowania zasadności podjęcia uchwały nr (...). W szczególności realia przedmiotowej sprawy nie uzasadniają obaw powoda, że wycięcie drzew narazi Wspólnotę, w tym powoda, na odpowiedzialność odszkodowawczą. Wspólnota w toku postępowania administracyjnego uzyskała pozwolenie na usunięcie niektórych drzew na zasadach określonych przez organ administracyjny. W tej sytuacji wykonanie projektowanych prac w celu zwiększenia ilości miejsc parkingowych nie narusza w sposób rażący interesów powoda, szczególnie, że jedyną okolicznością podnoszoną przez powoda jest obawa ponoszenia konsekwencji finansowych tego przedsięwzięcia w razie późniejszego uznania tych działań za nielegalne.

Z wskazanych powyżej przyczyn Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. dokonał zmiany orzeczenia Sądu Okręgowego poprzez oddalenie powództwa w zakresie uchwał nr (...), (...) i (...), a na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił dalej idące apelację pozwanej i apelację powoda.

Konsekwencją zmiany orzeczenia Sądu Okręgowego jest również zmiana orzeczenia pierwszoinstancyjnego w zakresie kosztów postępowania.

Zaznaczyć przy tym należy, że Sąd Apelacyjny podzielił zarzuty strony pozwanej i orzekając o kosztach zastępstwa procesowego uwzględnił przewidzianą w §10 ust. 1 pkt 1 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 (Dz. U. z 2013 r. Nr 490 j.t.) stawkę, przyjmując ją dla każdej z uchwał osobno. Sąd Apelacyjny miał na względzie, że ostatecznie strona pozwana przegrała postępowanie w zakresie jednej uchwały, a wygrała lub w przeważającym zakresie wygrała postępowanie w stosunku do 8 uchwał.

Stronie pozwanej, która w dużej mierze wygrała postępowanie należy się zatem zwrot kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 1.440 zł (8x 180 zł), a powodowi odnośnie jednej uchwały, czyli 180 zł. Powodowi winna także zostać zwrócony koszt opłaty sądowej od pozwu w zakresie jednej uchwały, czyli w wysokości 200 zł.

O kosztach postępowania w drugiej instancji Sąd Apelacyjny orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c. stosunkowo rozdzielając koszty. Strona pozwana z uwagi na wniesioną apelację poniosła koszty postępowania apelacyjnego w wysokości 1340 zł (800 zł opłaty od apelacji i 540 zł tytułem zastępstwa procesowego w przypadku 4 uchwał – 4x 135 zł), natomiast koszty powoda ograniczyły się do kosztów zastępstwa procesowego 675 zł (4x 135 zł). Skoro strona pozwana wygrała swoją apelację w 75%, to należy jej się zwrot kosztów postępowania 1.005 zł, a powodowi 135 zł (25% poniesionych kosztów). Należało, zatem zasądzić 870 zł od powoda na rzecz strony pozwanej z tytułu apelacji wniesionej przez stronę pozwaną. Natomiast w wyniku rozpoznania apelacji powoda, apelacja ta została oddalona w całości, stąd też powód winien pokryć wszelkie poniesione przez stronę pozwaną koszty, czyli 675 zł (135 zł x 5). Dlatego też po zsumowaniu powyższych należności Sąd Apelacyjny zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 1.545 zł tytułem kosztów poniesionych w postępowaniu apelacyjnym.

KP