

Sygn. akt I ACa 1527/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Aleksandra Marszałek (spr.)

Sędziowie: SSA Franciszek Marcinowski

SSA Lidia Mazurkiewicz-Morgut

Protokolant: Roksana Krawczyk

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **H. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś.**

o stwierdzenie nieważności

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy

z dnia 18 sierpnia 2016 r. sygn. akt I C 649/16

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej 270 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 sierpnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Świdnicy oddalił powództwo, którym H. K. domagał się stwierdzenia nieważności lub uchylecia uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z ulicy (...) w Ś., podjętych 15 lutego 2016 r. a dotyczących zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2015, udzielenia absolutorium zarządowi, przyjęcia plany finansowo – gospodarczego na rok 2016, przekazania nadwyżki z tytułu rozliczenia zaliczek na koszty zarządu w kwocie 582,64 zł na fundusz remontowy oraz w sprawie pokrycia strat z tytułu rozliczenia wody za rok 2013 w kwocie 500,79 zł ze środków funduszu remontowego.

Sąd ten ustalił, że w pozwanej Wspólnocie jest ponad 7 wyodrębnionych lokali, a powód jest właścicielem jednego z nich. W 2015 r. Wspólnota wybudowała nowy zjazd przy schodach zewnętrznych od strony podwórza, co pociągnęło koszty przekraczające 15 000 zł. Uchwała dotycząca rozliczenia tej inwestycji została uchylona przez Sąd. W skarżonym rozliczeniu ujęta została pozycja inne koszty na kwotę 397 zł. Sporne uchwały podjęte zostały większością 66,27% głosów.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Podstawą żądania jest art. 25 ust.1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Jednak w ocenie Sądu nie zaszła żadna z wymienionych tam przesłanek, dających podstawę do uchylecia uchwał. Wskazał, że zarzut nieprecyzyjności sprawozdania dotyczący t. zw. kosztów innych został dostatecznie wyjaśniony m.in. zeznaniami członka zarządu, a wysokość kwoty czyni wyjaśnienia te wiarygodnymi. Powód nie wskazał też zarzutów, które czyniłyby zasadnym uchylecie uchwał odnośnie do

absolutorium i planu finansowo – gospodarczego. Koncentruje się n treści uchwał, te zaś nie są autorstwa zarządu a podejmuje je Wspólnota. Wskazał wreszcie, że Wspólnota ma prawo zdecydować o przeznaczeniu nadwyżki po rozliczeniu zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości na fundusz remontowy, oraz zaakceptował uchwałę o sposobie pokrycia (z funduszu remontowego) strat z tytułu rozliczenia wody (500, 79 zł) uznając, że Wspólnota jest dysponentem środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zarzucając naruszenie prawa procesowego i materialnego i domagając się uchylenia wyroku i „rozpatrzenie powyższej sprawy przez Sąd Apelacyjny. Zarzucił, brak przeprowadzenia dowodu z treści uchwał i sprawdzenia spełnienia przez nie wymogów formalnych, naruszenie przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności, pominięcie faktu, że analogiczne uchwały za rok 2014 zostały uchylone przez Sąd, a więc nie istnieją. W późniejszym piśmie zakwestionował pełnomocnictwo pełnomocnika pozwanej, wskazując, że winno ono być udzielone przez wszystkich właścicieli lokali.

Sąd Apelacyjny zważył: apelacja jest bezzasadna.

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że ustalenia dokonane przez Sąd pierwszej instancji są prawidłowe i w pełni znajdują oparcie w materiale sprawy. Wbrew zarzutom apelacji w aktach sprawy znajdują się wszystkie skarżone uchwały (k.40 - 44). Zresztą powód nie podnosił żadnych zarzutów natury formalnej co do tryby zwołania Zebrania i sposobu podjęcia uchwał. Z załączonych zaś dokumentów wynika ich treść, data i wynik głosowania. Uchwały podpisane są przez przewodniczącego zebrania. Nie ma ani potrzeby ani wymogu, by pod uchwałami czy ich projektami podpisywali się wszyscy właściciele mieszkań.

Nie ma też racji skarżący, wskazując, iż pominięte zostały w orzeczeniu Sądu pierwszej instancji przepisy k.c. o współwłasności. Zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz.1892 - tekst jednolity) przepisy o współwłasności zawarte w kodeksie cywilnym i w kodeksie postępowania cywilnego mają zastosowanie tylko wówczas, gdy liczba wyodrębnionych lokali jest mniejsza niż 7. Z ustaleń, nie kwestionowanych, wynika, że liczba ta jest większa, co oznacza, że pierwszeństwo mają przepisy niniejszej ustawy, zaś przepisy k.c. tylko w zakresie nią nie uregulowanym (art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali). W konsekwencji decyzje w istotnych sprawach Wspólnoty podejmowane są w trybie uchwał zapadających większością głosów liczoną udziałami we wspólnej nieruchomości, nie wymagają zaś, jak chce skarżący, jednomyślności wszystkich właścicieli.

Zarzuty powoda koncentrują się na kwestii wybudowania zjazdu i poniesienia niezasadnych jego zdaniem kosztów. Jeśli chodzi koszty tego przedsięwzięcia, które ujęte zostały w sprawozdaniu, to ich prawidłowość czy zasadność nie jest objęta zakresem niniejszego postępowania. Powód sam wskazywał, że stosowne uchwały zostały wcześniej zaskarżone. W sytuacji, gdy powód nie kwestionuje więc, że koszty takie zostały rzeczywiście poniesione, a zarzuca ich bezcelowość, to nie ma to wpływu na ocenę zaskarżonych uchwał (sprawozdanie). Sprawozdanie odzwierciedla rzeczywiste wydatki, dochody i poniesione koszty, nawet te dotyczące w ocenie powoda nietrafionej inwestycji, muszą się w nim znaleźć. Nie ma też znaczenia fakt, że doszło do uchylenia uchwał za rok poprzedni, co podniesiono w apelacji. Takie orzeczenie nie może skutkować automatycznym uchylaniem uchwał, jakie podejmowano w okresach późniejszych. Biorąc pod uwagę datę, w jakiej zarząd zobowiązany jest sprawozdanie takie przedstawić i ewentualny czas procesu czyniłoby to w skrajnych sytuacjach niemożliwym prawidłowe podjęcie wymaganej przepisami prawa uchwały przez kolejne lata. Konieczne jest więc wykazanie wad sprawozdania, które czynią zatwierdzającą go uchwałę sprzeczną z prawem, umową, zasadami zarządu nieruchomością wspólną czy interesem skarżącego właściciela. Żadne tego typu zarzuty nie zostały odnośnie do uchwały podniesione. Nie mogą za takie być uznane dotyczące podwyżki wynagrodzenia administratora. Decyzja w tym przedmiocie zapada w trybie uchwały. Stosowne zapisy znalazły się w planie finansowym i zostały przez Wspólnotę zaakceptowane w głosowaniu a więc we właściwym trybie.

Zgodnie z art. 14 wydatki na remonty i bieżącą konserwację składają się na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Wspólnota zasadnie pobiera więc zaliczki także na ten cel, jak wynika z akt od szeregu lat, ujmuje je w planach i rozliczeniach. Zarzuty o braku podstaw do takich działań nie mogą więc być uznane za zasadne.

Przedmiotem kolejnej uchwały o udzieleniu absolutorium jest ocena pracy zarządu jako całości, a nie poszczególnych jego decyzji. Zatem nawet przy ustaleniu, iż niektóre z nich były błędne, nie rodzi to automatycznie podstawy do odmowy udzielenia absolutorium, jeśli nie przekładały się na wyniki pracy jako całości. Uchwała taka jest odzwierciedleniem woli większości członków wspólnoty, której uzewnętrznienie nie rodzi żadnych konsekwencji dla wspólnoty jak również samego zarządu także w kontekście dalszych wyborów członków zarządu. Nawet więc jeśli powód nie zgadza się z niektórymi decyzjami zarządu, nie oznacza to, że całość pracy zarządu winna oceniona być negatywnie. Za taką oceną nie przemawia też uchylene uchwał poprzednich, absolutorium dotyczy bowiem ścisłego zamkniętego okresu.

Nie jest też wadliwą uchwała o przeznaczeniu nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali) na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej. Nadwyżka opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej nie jest przedmiotem współwłasności. Stanowi własność wspólnoty mieszkaniowej, która może nią dowolnie dysponować. Wspólnota powinna rozliczyć się z tej nadwyżki, ale może to uczynić w różny sposób, także poprzez przeksięgowanie jej na fundusz remontowy. Biorąc pod uwagę wysokość tak przeksięgowanych kwot nie można uznać, by naruszało to interes powoda, a jak już wskazano, nie jest tu potrzebna zgoda powoda, wystarczającą jest zgoda podejmującej uchwałę większości. Podobnie, gdy chodzi o pokrycie zaległości w zapłacie za wodę. Opłaty te w części dotyczącej nieruchomości wspólnej składają się na koszty zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 ust.) i z uzyskanych zaliczek mogą i powinny być pokryte. Nawet gdyby przyjąć, że nie powinno to nastąpić z funduszu remontowego, w sytuacji, jak niniejsza, gdy uchwałą wcześniejszą przekazano na fundusz nadwyżkę uzyskaną z zaliczek w wyższej kwocie niż sporne opłaty, dyspozycję taką należałoby zaakceptować.

W pełni należy też podzielić stanowisko Sądu pierwszej instancji co do uchwały nr(...) – przyjęcie planu finansowo – gospodarczego. Powód kwestionuje w szczególności ujęcie w nim prac związanych z wykonaniem nowej poręczy. Zarzuty te nie zasługują na uwzględnienie. Wspólnota ma prawo i obowiązek podejmowania uchwał a dalej prac zmierzających do poprawy jakości zamieszkiwania w nieruchomości. Powód poza głośnymi twierdzeniami o braku potrzeby takich prac (poręczy) nie wykazał w żaden sposób zbędności czy zbytkowości takiego przedsięwzięcia, a samo twierdzenie o istnieniu starej poręczy, zresztą przykrytej deskami z nieustalonych przyczyn, w żadnym razie potrzebom takim wpływającym na bezpieczeństwo mieszkańców, nie przeczy. Rzeczywiście uchwała ta w pozostałym zakresie jest ogólnikowa. Potrzeba podjęcia prac niezbędnych może jednak pojawić się w czasie objętego planem roku i części z nich trudno przewidzieć. Dotyczy to tylko decyzji, które mogą być uznane za nie wykraczające poza zwykły zarząd. Remonty czy inne inwestycje o innym charakterze wymagać będą stosownej uchwały, co dostatecznie zabezpiecza interes powoda (art.22).

Zgodnie z art. 21 powołanej ustawy zarząd kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Gdy zarząd jest kilkuosobowy oświadczenia woli składają przynajmniej dwaj jego członkowie. W świetle powyższego udzielenie pełnomocnictwa nastąpiło prawidłowo i w pełni skutecznie.

Z tych względów na mocy art. 385 i 98 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.