

Sygn. akt I C 1016/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Płocku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Łukasz Wilkowski
Protokolant:	sekr. sąd. Justyna Wieteska

po rozpoznaniu w dniu 06 kwietnia 2016 roku w Płocku na rozprawie

sprawy z powództwa Z. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w Ż.

o ustalenie nieistnienia uchwały lub uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Ż. z dnia 27 marca 2014 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2013 rok;

II. umarza postępowanie w części dotyczącej uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Ż. z dnia 27 marca 2014 roku w sprawie dzierżawy terenu przyległego do budynku oraz uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Ż. z dnia 27 marca 2014 roku w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej;

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. znosi koszty procesu między stronami.

Sygn. akt I C 1016/14

UZASADNIENIE

Powód Z. P. wystąpił w dniu 12 maja 2014 roku do Sądu Okręgowego w (...) przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w Ż. o ustalenie nieistnienia lub uchylenie uchwał: nr 1/2014 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2013 r., nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej, nr (...) w sprawie planu remontów i ustalenia wpłat na koszty remontów nieruchomości wspólnej w 2014 r. i w 2015 r., nr (...) w sprawie dzierżawy terenu przyległego do budynku podjętych w dniu 27 marca 2014 r. na zebraniu właścicieli lokali położonych przy ul. (...) w Ż.. W uzasadnieniu pozwu podał, że zawiadomienie o posiedzeniu właścicieli lokali w/w nieruchomości oraz dokument pełnomocnictwa do niego załączony nie spełniały warunków formalnych wskazanych w ustawie o własności lokali. Ponadto udziały współwłaścicieli lokali były podzielone niezgodnie z przepisami w/w ustawy. Według powoda na zebraniu było obecnych 7 właścicieli osobiście z 20 uprawnionych do oddawania głosów, a także jedna współwłaścicielka lokalu nr (...) i dwóch pełnomocników, co nie stanowiło quorum. Podał, że właścicielem nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w Ż. jest Gmina M. Ż.. Właściciele lokali jako użytkownicy wieczyści w częściach ułamkowych w liczbie 18 osób fizycznych oraz osoby prawnej (...) tworzą wspólnotę mieszkaniową

(...). W budynku obecnie wyodrębniono 36 lokali. Powód podkreślił, że w sprawozdaniu finansowym za rok 2013 r ujawnił nieprawidłowości w postaci: niedoborów na kontach wspólnoty, wykonania bilansów w sposób kreatywny, w których podano nieprawdziwe informacje, obejścia art. 14 ustawy o własności lokali, obciążenia niektórymi kosztami wspólnoty zamiast Gminy M. Ż.. Według twierdzeń powoda powyższe działanie zarządu wspólnoty nie pozwala na udzielenie mu absolutorium. Podjęcie uchwały nr (...) zdaniem powoda nie powinno mieć miejsca, gdyż nie dotyczyły przedmiotowej nieruchomości położonej przy. ul. (...) w Ż.. Powód wskazał, że Gmina M. Ż. nadmiernie eksploatuje nieruchomość kosztem właścicieli, przy udziale Przedsiębiorstwa (...) w Ż.. Zaskarżane uchwały według powoda podjęte zostały głosami większościowego udziałowca nieruchomości – Gminy M. Ż., przy jednoczesnych głosach przeciwnych i wstrzymujących się pozostałych członków (k. 2 – 4).

Pismem procesowym z dnia 25 sierpnia 2014 r. powód cofnął powództwo w przedmiocie ustalenia nieistnienia lub uchylenia uchwały nr (...) w sprawie dzierżawy terenu przyległego do budynku podjętej w dniu 27 marca 2014 r. oraz wniósł o uchylenie lub zmianę treści uchwały nr 8/2014 w sprawie określenia części wspólnych nieruchomości podjętej w dniu 10 lipca 2014 r. Podał, że powyższa uchwała zmienia treść umów o wyodrębnieniu lokali, których zakres był tożsamy z art. 3 pkt 2 ustawy o własności lokali oraz narusza art. 22 pkt 8 w/w ustawy (k. 36).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ż. w odpowiedzi na pozew z dnia 11 grudnia 2014 r. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniosła, iż zaskarżane pozwem uchwały istnieją i zostały podjęte ważnie tj. większością głosów właścicieli lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Podała, że ustawa o własności lokali nie przewiduje dla skutecznego podjęcia uchwały quorum. Wskazała, że art. 23 pkt 2 ustawy stanowi o trybie głosowania, w którym podejmowano poszczególne uchwały wspólnoty. Właściciele lokali należący do pozwanej wspólnoty nie określili uchwałą lub umową wymaganej ilości osób na zebraniu współwłaścicieli, która przeważałaby o ważności podejmowanych uchwał. Zdaniem pozwanej za przyjęciem każdej z zaskarżanych uchwał opowiedziała się bezwzględna większość właścicieli lokali liczona według przysługujących im udziałów. Ponadto pozwana twierdzi, że zawiadomienie o zbliżającym się zebraniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy. ul. (...) w Ż. było prawidłowo zredagowane, a załączone do zawiadomienia pełnomocnictwo miało charakter szczególny i upoważniało do reprezentowania mocodawcy w sprawach dotyczących przedmiotowej nieruchomości oraz do głosowania w jego imieniu nad uchwałami wskazanymi w zawiadomieniu. Pozwana podkreśliła, że głos oddany za współwłaścicielkę lokalu nr (...) był ważny gdyż przysługiwał jej udział we współwłasności nieruchomości w 0,006 części (k. 53 – 55).

Na rozprawie w dniu 11 grudnia 2014 r. powód cofnął powództwo w przedmiocie ustalenia nieistnienia lub uchylenia uchwały nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej (oświadczenie powoda, protokół z rozprawy z dnia 11 grudnia 2014 r., czas adnotacji 00:08:10, k.66).

W toku dalszego procesu, do dnia zamknięcia rozprawy strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ż. przy ul. (...) stanowi aktualnie własność Gminy M. Ż. i zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w którym to sukcesywnie począwszy od 28 marca 1990 roku wyodrębniane są stanowiące odrębną od gruntu własność lokale mieszkalne. Jako pierwszy został wyodrębniony w dniu 28 marca 1990 roku w formie aktu notarialnego lokal mieszkalny numer (...) i sprzedany małżonkom W. i M. J.. Jednocześnie Skarb Państwa wraz z tym udziałem oddał w użytkowanie wieczyste na 99 lat udział w przedmiotowej działce wynoszący 0,033 części. Aktualnie wyodrębnionych jest osiemnaście lokali mieszkalnych oraz jeden lokal użytkowy. Poszczególni właściciele lokali posiadają następujące udziały we współużytkowaniu wieczystym gruntu i we współwłasności części budynku, które nie służą do wyłącznego użytku konkretnego właściciela lokalu:

- lokal numer (...) – Z. S. – (...) części;

- lokal numer (...) – K. B. – (...) części;
- lokal numer (...) – K. i S. D. – (...) części;
- lokal numer (...) – J. i A. P. – (...) części;
- lokal numer (...) – E. W. – (...) części;
- lokal numer (...) – S. i J. K. (1) – (...) części;
- lokal numer (...) – J. P. – (...) części;
- lokal numer (...) – W. S. – (...) części;
- lokal numer (...) – J. i E. K. – (...) części;
- lokal numer (...) – A. S. - (...) części;
- lokal numer (...) – W. T. - (...) części;
- lokal numer (...) – M. L. (2) - (...) części;
- lokal numer (...) – S. W. - (...) części;
- lokal numer (...) – A. Z., E. Z. i A. W. w udziałach po 1/3 części każdy - (...) części;
- lokal numer (...) – M. L. (2) - (...) części;
- lokal numer (...) – Z. P. - (...) części;
- lokal numer (...) – P. i M. M. (2) - (...) części;
- lokal numer (...) – K. K. - (...) części;
- lokal użytkowy (...) S.A. Rejon Energetyczny Ż. - (...);

(akty notarialne k.104-111 i k. 119-260, wydruk księgi wieczystej k.85-92, k. 366 - 375).

W dniu 8 stycznia 2007 roku została zawarta przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w Ż. umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z Przedsiębiorstwem (...) w Ż., zgodnie z którą to zleceniobiorca przejął wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną w zamian za wynagrodzenie w wysokości ustalonej corocznie uchwałą Zebrania Wspólnoty na dany rok finansowy. Umowa zawiera wyliczenie niektórych czynności zwykłego zarządu i wskazuje na sposób uiszczania należności przez właścicieli (umowa – k. 56 – 61).

Przedsiębiorstwo (...)w Ż. działając w imieniu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ż. pismem z dnia 17 marca 2014 r. zawiadomił powoda, iż w dniu 27 marca 2014 r. w siedzibie (...) sp. z o.o. w Ż., odbędzie się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ż.. W piśmie tym przedstawiony został również planowany porządek obrad, pośród którego wymienione były m.in. następujące elementy:

- omówienie i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za 2013 rok;
- omówienie i podjęcie uchwały w sprawie oceny pracy Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i udzielenia absolutorium za 2013 rok;

- omówienie i podjęcie uchwały w sprawie składu Zarządu Wspólnoty;
- omówienie i podjęcie uchwały w sprawie planu gospodarczo – finansowego na 2014 rok oraz ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, mediów;
- omówienie i podjęcie uchwały w sprawie planu przyszłych remontów oraz ustalenie stawki zaliczki na koszty remontów nieruchomości wspólnej;
- omówienie i podjęcie uchwały w sprawie dzierżawy terenu.

Do zawiadomienia dołączony został wzór pełnomocnictwa, które upoważniało do reprezentowania członka w sprawach dotyczących nieruchomości oraz do głosowania w imieniu Mocodawcy nad uchwałami właścicieli na zebraniach w 2014 r. (kopia pisma - k.5, kopia pełnomocnictwa - k.6).

Na przedmiotowym zebraniu właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ż. podjęto między innymi uchwały nr (...). W zebraniu tym brało udział siedmiu właścicieli lokali mieszkalnych oraz dwóch małżonków będących współwłaścicielami lokalu numer (...), jedna współwłaścicielka lokalu numer (...) oraz pełnomocnik Gminy M. Ż., jako właściciela lokali mieszkalnych, które nie zostały jeszcze wyodrębnione. Udziały właścicieli lokali określone na potrzeby głosowania zostały według udziałów opisanych wyżej, z tym, że w przypadku lokalu numer (...) podzielono ten udział na trzy części i obecnej na zabranie współwłaścicielce przypisano udział wynoszący (...) części. W przypadku Gminy M. Ż. udział został określony na (...) części. Na początku zebrania powód zgłosił wniosek o przeprowadzenie głosowania w trybie art 23 ust 2a ustawy o własności lokali tj. jeden właściciel – jeden głos, ale nie udało mu się uzyskać wymaganej 1/5 wielkości udziałów i głosowanie odbyło się wg. wielkości udziałów (karty do głosowania – k. 9, 11, 13, 15).

Podczas głosowania nad uchwałą (...)w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2013 r. za jej przyjęciem opowiedziało się 8 członków, przeciw był jeden członek, jeden wstrzymał się od głosu. Po przeliczeniu tych głosów na udziały stwierdzono, iż za przyjęciem uchwały głos oddany został przez 0,707 części, przeciw – 0,020 części i wstrzymało się – 0,032 części. Przedmiotowa uchwała w swoich postanowieniach stwierdzała, że właściciele poszczególnych lokali ponieśli w 2013 r. koszty w kwocie 44.022,18 zł i wpłacili zaliczki w kwocie 247.853,66 zł. Zaliczka eksploatacyjna w formie nadpłaty zostanie rozliczona do wysokości poniesionych kosztów proporcjonalnie w stosunku do wszystkich właścicieli lokali, wynosi ona 10.032,62 zł i właściciele rozliczą ją w bieżących opłatach. Natomiast zaliczka na przyszłe remonty, przeniesiona na 2014 r. wyniosła 193.798,86 zł. Sprawozdanie finansowe, którego dotyczyła przedmiotowa uchwała za okres od stycznia 2013 r. do grudnia 2013 r. stanowiło załącznik do niej i zostało podpisane przez członka i prezesa zarządu Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w Ż.. Sprawozdanie to ma formę tabeli zawierającej dane rachunkowe. Zgodnie z nim wśród kosztów wskazano koszt zarządu nieruchomością wspólną – 25.327,18 zł, a wśród niego wynagrodzenie zarządcy – 13.379,28 zł, konserwacja bieżąca – 4.699,16 zł, utrzymanie czystości – 2.104,92 zł, utrzymanie administratora 2.645,88 zł (uchwała nr (...) wraz z załącznikiem – k. 7 – 8).

Pozycja utrzymanie administratora ujęta w tym sprawozdaniu obejmuje część wynagrodzenia pracowników (...) sp. z o.o. w Ż. zatrudnionych na stanowiskach administratorów. Rozliczane ono było proporcjonalnie w ramach utrzymania administratora według własnych wyliczeń (...) i obejmowało nie tylko członków przedmiotowej wspólnoty. Pozycja wynagrodzenie zarządcy liczone było na podstawie stawki wskazanej w uchwale podejmowanej na zebraniu corocznym i mnożone było przez powierzchnię całej nieruchomości budynkowej. Ponadto w sprawozdaniu finansowym ujęto koszty wymiany okien na klatkach schodowych, w piwnicach oraz wieżycze, które na podstawie faktur VAT (...) z dnia 30 kwietnia 2013 r. oraz (...) z dnia 11 czerwca 2013 r. wyniosły łącznie 18.109,00 zł. Pozwana w 2013 r. ze środków wspólnych wszystkich właścicieli lokali położonych przy ul. (...) w Ż. poniosła koszty konserwacji bieżącej w kwocie 4.699,16, w tym:

- 511,11 zł na udrożnienie kanalizacji w lokalach nr (...),

- 32,55 zł na sprawdzenie instalacji elektrycznej w lokalu nr (...),
- 86,98 zł za doszczelnienie instalacji gazowej w lokalu nr (...) oraz
- 1.213,15 zł za nadzór służb technicznych.

Ostatnia z wymienionych pozycji to wynagrodzenie zatrudnionego przez (...) Sp. z o.o. w Ż. inspektora d.s. ogólnobudowlanych oraz połowa wynagrodzenia inspektora d.s. technicznych. Kwoty te są wyliczane analogicznie, jak w przypadku utrzymania administratora, z tym, że wynagrodzenie to dzielone jest przez powierzchnię wszystkich zarządzanych przez (...) wspólnot mieszkaniowych (sprawozdanie finansowe k.8, zeznanie świadka J. L. , protokół z rozprawy z dnia 6 kwietnia 2016 r., czas adnotacji 00:25:16, 00:26:33, 00:27:09, 00:29:35, 00:33:07, 00:44:41 – k. 356 - 357, przesłuchanie w imieniu pozwanego J. K. (2), protokół z rozprawy z dnia 6 kwietnia 2016 r., czas adnotacji 00:06:12 – 09:41 – k. 355, 01:07:12 – 01:09:22 – k. 358, faktury VAT k.345 i k.349, zestawienie kosztów k. 75).

Podczas tego samego zebrania właściciele lokali głosowano nad uchwałą (...)w sprawie planu remontów i ustalenia wpłat na koszty remontów nieruchomości wspólnej w 2014 r. i 2015r. Za przyjęciem uchwały opowiedziało się 7 obecnych osób, natomiast powód wstrzymał się od głosu. Zgodnie z tą uchwałą ustalono, że w 2014 roku zostanie przeprowadzony remont dachu i kominów i termomodernizacja budynku, zaliczka na ten cel będzie wynosiła 3,20 zł za 0,001 udziału w przypadku lokali mieszkalnych oraz 3,52 zł za 0,001 udziału lokali użytkowych. Nadto ustalono, iż od 1 kwietnia 2014 roku przeprowadzony zostanie również remont lub wymiana instalacji wodno - kanalizacyjnej (uchwała wraz kartą głosowania k.12-13).

W dniu 10 lipca 2014 r. w czasie zebrania właściciele podjęto uchwałę nr (...) w sprawie określenia części wspólnych nieruchomości, w której wskazano rodzaje pomieszczeń oraz części budynku, które stanowią części nieruchomości wspólne (uchwała k.37).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów i kserokopii dokumentów załączonych do akt sprawy, a także na podstawie częściowych zeznań świadka J. L., częściowych zeznań J. K. (2) reprezentującego pozwanego oraz zeznań powoda. W zakresie wyżej opisanych ustaleń faktycznych dowody te były w zasadzie zbieżne. Strony w dużej mierze w sprawie niniejszej różniły się, co do kwestii oceny prawnej tak ustalonego stanu faktycznego. Stąd też Sąd pominął zgłoszone przez powoda dalsze wnioski dowodowe, jako bezprzedmiotowe dla sprawy niniejszej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało częściowemu uwzględnieniu. Powód ostatecznie kwestionował trzy uchwały wspólnoty, dwie z dnia 27 marca 2014 roku oraz jedną z dnia 10 lipca 2014 roku. W pozostałym zakresie cofnął powództwo na pierwszej rozprawie, jeszcze przed jej rozpoczęciem. Stąd też Sąd w punkcie II. sentencji wyroku umorzył postępowanie co do uchwał numer (...) oraz (...) w oparciu o art 355 § 1 k.p.c. w zw. z art 203 § 1 i 4 k.p.c.

Stosownie do treści art 25 ust 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 (Dz.U.2015.1892 z późn zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. W świetle ust 1a w/w przepisu powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Bez wątplenia powód jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy ul. (...) w Ż., w którym działa przedmiotowa wspólnota, a zatem bez wątplenia posiada on legitymację czynną do wytoczenia przedmiotowego powództwa. Z powództwem swoim wystąpił on w dniu 08 maja 2014 roku, a zatem ostatniego dnia terminu sześciotygodniowego określonego w art 25 ust 1a ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 (Dz.U.2015.1892 z późn zm.) w przypadku uchwał numer (...) i (...), analogicznie w przypadku uchwały numer (...) z dnia 10 lipca 2014 roku w dniu 21 sierpnia 2014 roku (również ostatniego dnia przedmiotowego terminu).

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podniesionych przez powoda zarzutów formalnych skierowanych przeciwko zaskarżonym uchwałom to wskazać należy, iż są one bezzasadne. Otóż kwestia sposobu sformułowania zawiadomienia o zebraniu nie budzi żadnych wątpliwości. Zawiadomienie to co prawda posługuje się sformułowaniem „zebranie członków”, a nie zebranie właścicieli lokali, ale nie oznacza to, iż w ten sposób osoby uprawnione zostały wprowadzone w błąd co do formy i celu przedmiotowego spotkania. Powyższe wynikało chociażby z porządku zebrania wskazanego w treści tego zawiadomienia. Z przedstawionego harmonogramu jednoznacznie wynikało, iż jest to zebranie zwołane w trybie ustawy o własności lokali. Sam powód dobrze zrozumiał cel i sens tego zebrania, skoro na nie się udał i brał w nim udział. W toku niniejszego procesu powód nie udowodnił tego, iż wada ta, o ile w ogóle można o niej mówić, miała jakikolwiek wpływ na przebieg głosowań i ich wynik. Zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały właścicieli lokali tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (wyroki Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132, z 16 października 2002 r., sygn. akt IV CKN 1351/00, OSNC 2004, Nr 3, poz. 40). Nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na sprzeciw właścicieli. Takie rozumienie wymogów formalnych wprowadzałoby także istotne utrudnienie funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody. Z tego punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą. Analogicznie odnieść należy się do kwestii podziału głosu współwłaścicieli lokalu mieszkalnego numer (...). W tym przypadku w świetle stanu prawnego aktualnego na datę podejmowania uchwały (tj. przed wprowadzeniem do ustawy art 23 ust 2b– 29.08.2015r) w orzecznictwie wyrażono pogląd, zgodnie z którym prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej, związanego z odrębną własnością lokalu, przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12, OSNC 2013/6/75). Konsekwencją tego stanowiska jest to, że współwłaściciele mogą oddać tylko jednolity głos, którego siła mierzona jest wielkością wspólnego udziału w nieruchomości wspólnej. Powinni oni zatem zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, a w braku zgody powinni zwrócić się o rozstrzygnięcie sądu na podstawie art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali. W tym jednak przypadku nawet przyjmując, iż głosy oddane przez współwłaścicielkę lokalu numer (...) są głosami nieważnymi, nie sposób stwierdzić, iż miało to jakikolwiek wpływ na treść podjętych uchwał. Brak bowiem tego udziału nie zmieniałby tego, iż zaskarżone uchwały byłyby podjęte i tak w analogiczny sposób. Również kwestia pełnomocnictwa do głosowania w przedmiotowym zebraniu wspólnoty nie miała wpływu na wynik tego głosowania. Rzeczywiście w tym zakresie należy przyznać rację powodowi, iż z racji tego, iż większość z zaskarżonych uchwał dotyczyła czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, ewentualne pełnomocnictwo winno być tzw. pełnomocnictwem rodzajowym. Do ustanawiania pełnomocników właścicieli lokali, ich kompetencji oraz rodzajów pełnomocnictw stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego. Zatem jeśli właściciel lokalu chce ustanowić pełnomocnika, który np. reprezentowałby go na zebraniu właścicieli lokali oraz na tym zebraniu lub podczas podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą oddawałby za niego głos za lub przeciw podjęciu danej uchwały, to nie może posłużyć się pełnomocnictwem ogólnym. Takie pełnomocnictwo może bowiem dotyczyć wyłącznie kwestii pozostających w granicach zwykłego zarządu, a uchwały właścicieli (zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali) zapadają przede wszystkim w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu. W konsekwencji do reprezentowania właściciela lokalu przy podejmowaniu uchwał właścicieli lokali właściwym jest pełnomocnictwo rodzajowe. I to nie tylko sporządzone w formie pisemnej (albo we właściwej dla danej czynności, która ma być w wyniku głosowania podjęta w formie aktu notarialnego), ale też - zgodnie z art. 98 k.c. - pełnomocnictwo to musi wymieniać, do jakiego rodzaju czynności upoważniony jest pełnomocnik. Podobnie wypowiedział się też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 października 2002 r., sygn. II CKN 1479/00, w którym uznał głosowanie w sprawie wprowadzenia trybu głosowania "jeden właściciel - jeden głos" za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, wymagającą udzielenia pełnomocnictwa rodzajowego. Z tym, że w sprawie niniejszej zarzuty powoda sprowadzały się de facto do wzoru pełnomocnictwa, a nie do samych udzielonych pełnomocnictw. Ów wzór pełnomocnictwa rzeczywiście nie może zostać uznany za pełnomocnictwo rodzajowe. Z niego nie wynika bowiem nawet kwestia tego w głosowaniu jakiej wspólnoty pełnomocnik jest upoważniony, a tym bardziej data

konkretnego zebrania. Jednakże jest to tylko wzór, a zatem przy wypełnianiu mógł on być modyfikowany. A nadto w sprawie niniejszej w zasadzie pełnomocnictwo to nie było używane, albowiem pozostali właściciele (z wyjątkiem Gminy) stawili się osobiście. A w przypadku dwóch małżeństw stawili się małżonkowie. W tym jednakże przypadku stosownie do treści art 36 § 2 k.r.o. każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy k.r.o. stanowią inaczej. Wyjątki takie przewiduje art 37 § 1 k.r.o. wprowadzający wymóg zgody współmałżonka na czynność drugiego małżonka. W sprawie niniejszej nie zachodzi jednakże żaden z przypadków w nim wymienionych. Jeżeli chodzi o kwestię quorum podnoszoną przez powoda to również zarzut ten w sprawie niniejszej nie znajduje zastosowania. Art. 23 ust. 2 ustawy stanowi, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie, postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Z treści powyższego unormowania wynika, że regułą jest podejmowanie uchwał nie przez ogół, a przez większość właścicieli, liczoną według wysokości ich udziałów w nieruchomości, a odstępstwa od tej zasady wymagają odrębnych postanowień podjętych przez właścicieli. W ich braku, w sprawie podjęcia uchwały przez właścicieli nie występuje zatem wymóg określonego quorum, a o tym, czy uchwała została podjęta, decyduje fakt, czy za jej podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej, będących w chwili podejmowania uchwały właścicielami lokali w danej nieruchomości (por. E. Bończak-Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz., Lex nr 121280). W sprawie niniejszej powód nie udowodnił tego, aby były jakiegokolwiek wcześniejsze ustalenia właścicieli z których wynikałby wymóg określonego quorum w przypadku głosowań, skoro tak to należy przyjąć, iż takiego wymogu nie było i w tym przypadku znajdują zastosowanie w/w zasady ogólne.

I wreszcie przechodząc do ostatniej kwestii formalnej wskazywanej przez powoda tj. nieprawidłowego jego zdaniem wymiaru wielkości udziałów przyjętych do głosowania, to również wskazać należy, iż zarzut ten jest bezzasadny. Przede wszystkim z przedłożonych przez pozwanego i niekwestionowanych przez powoda, dokumentów jednoznacznie wynika, iż w poszczególnych umowach o ustanowienie odrębnej własności lokali właśnie takie udziały właścicieli lokali wyodrębnionych przekazywano im. Powyższe wynika również z wydruku księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, a korzystającej z domniemania zgodności z prawdą wpisów w niej dokonanych stosownie do zasad rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jeżeli zaś chodzi o udział Gminy, która jest właścicielem samodzielnych lokali niewyodrębnionych to udział ten również został obliczony prawidłowo stosownie do treści art 3 ust 3 zd. 2 ustawy, zgodnie z którym udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. W tym przypadku nie ma znaczenia, że wyodrębniając lokale ustanawiano na rzecz właścicieli lokali użytkowanie wieczyste gruntu, a gmina jednocześnie jako właściciel gruntu nie może być współużytkownikiem wieczystym gruntu. Zapis w/w jest całkowicie od tej kwestii oderwany i odnosi się do własności lokali, a nie gruntu i ewentualnych części wspólnych. Bez wątplenia zaś gmina jest właścicielem lokali niewyodrębnionych, bowiem jest właścicielem gruntu, na którym one się znajdują. Nadto, nawet zgodnie z wyliczeniami powoda udział gminy jest wyższy niż 50% i tym samym gmina nadal samodzielnie mogła przegłosować każdą z zaskarżonych uchwał.

Ustawa prawo o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 (Dz.U.2015.1892 z późn zm.) w art. 30 ust 1 stanowi, że zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany do składania właścicielom lokali rocznego sprawozdania ze swojej działalności (pkt 2). Obowiązek złożenia przez zarząd lub ustanowionego zarządcę właścicielom lokali rocznego sprawozdania ze swojej działalności ma charakter ściśle informacyjny wobec właścicieli lokali, którzy tworzą daną wspólnotę mieszkaniową. Zasada jest bowiem jawność działania zarządu lub zarządcy. Z analizy powyższego przepisu wynika, iż przynajmniej raz w roku winno się odbyć zebranie ogółu właścicieli lokali. Jego przedmiotem zaś stosownie do treści art 30 ust 2 w/w ustawy powinno być w szczególności:

- ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art 18 ust 1 (pkt 2);

- sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium (pkt 3).

Z analizy powyższego wynika, iż sprawozdanie zarządu o którym mowa w art 30 ust 2 pkt 3 jest czym innym niż sprawozdanie o którym mowa w art 30 ust 1 pkt 2, tam bowiem mowa jest o sprawozdaniu zarządu lub zarządcy. Powyższe jednoznacznie wynika z wykładni językowej i funkcjonalnej powyższych przepisów. Zakładać należy, iż racjonalny ustawodawca w takich samych sytuacjach, w tym samym akcie prawnym, a tym bardziej w tym samym przepisie, dla opisanie takich samych sytuacji używa takich samych słów. Tymczasem w przypadku art 30 mamy wyraźnie do czynienia ze sprawozdaniem zarządu lub zarządcy oraz odrębnie sprawozdaniem zarządu. Skoro zaś tak to sprawozdanie w trybie art 30 ust 2 pkt 3 winno być sprawozdaniem tylko i wyłącznie zarządu, a nie zarządcy. Powyższe zresztą wynika również z celu, który przyświeca składaniu tegoż sprawozdania. Otóż sprawozdanie to jest podstawą do udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty. Skoro zaś tak, to rzeczą oczywistą jest, iż powinno ono odnosić się do zarządu, a nie zarządcy i winno ono przedstawiać właśnie działania tego pierwszego, który jest ocenianym organem wspólnoty. Zaskarżona w sprawie niniejszej uchwała numer (...) jest właśnie uchwałą podjętą w trybie art 30 ust 2 pkt 3 ustawy, a zatem jest uchwałą w przedmiocie sprawozdania zarządu za rok 2013. Tymczasem załączone do niej sprawozdanie nie jest sprawozdaniem zarządu, lecz sprawozdaniem zarządcy. Jest ono bowiem sporządzone przez zarządcę, przez niego podpisane i nie zawiera ono jakichkolwiek adnotacji dotyczących tego, iż czyni on to w imieniu zarządu. Co prawda w § 2 pkt 18 podpisanej umowy z dnia 8 stycznia 2007 r. o zarządzanie nieruchomością położoną przy ul. (...) w Ż., zleceniobiorca (Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w Ż.) oraz zleceniodawca (Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ż.) postanowili, że czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną obejmują m.in. sporządzanie przez zleceniobiorcę sprawozdania finansowego (umowa k. 56-61). Jednakże w ocenie Sądu Okręgowego jest to upoważnienie tylko i wyłącznie do sporządzenia tegoż sprawozdania, a nie do jego podpisania i przedstawienia na zebraniu właścicieli. Tak szerokie rozumienie powyższego przeczyłoby w/w celowi tego przepisu. Sprawozdanie przedstawiane w tym trybie ma służyć ocenie pracy zarządu, a nie zarządcy. Z zestawienia art 30 wynika bowiem w ocenie Sądu Okręgowego, iż de facto winny być sporządzane dwa sprawozdania zarządu oraz zarządcy, które należałoby odmiennie opiniować. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 28 czerwca 1999 roku sygn. akt I ACa 282/99 skoro ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388) nakłada na wspólnotę obowiązek corocznych obrad nad sprawozdaniem zarządu, to winien to być dokument od zarządu pochodzący. W sprawie niniejszej przedstawione i głosowane sprawozdanie jest sprawozdaniem zarządcy, a nie sprawozdaniem zarządu o jakim mowa w art 30 ust 2 pkt 3 ustawy. Już powyższe pozwala na stwierdzenie, iż przedmiotowa uchwała narusza przepisy ustawy. Nadto roczne sprawozdanie z działalności, którego kształt został określony w art. 45 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. 2013.330 z późn. zm.) obejmuje pełny rok kalendarzowy. Jego treść według powołanej wyżej ustawy, ma być przejrzysta i czytelna dla właścicieli lokali oraz powinna składać się co najmniej z dwóch części: pierwsza, opisowa powinna zawierać opis podejmowanych działań, a druga, finansowa – analizę wykonania planu gospodarczego. Sprawozdanie to stanowi podstawę udzielenia zarządowi absolutorium z minionej kadencji (por uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2005 roku sygn. akt III CZP 111/05, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 08 lutego 2013 roku sygn. akt V ACa 533/12). Sprawozdanie przedstawione w sprawie niniejszej jest w zasadzie jedynie tabelą zawierającą dane rachunkowe, a w samej uchwale pojawiają się dwa paragrafy, dotyczące jedynie wskazania kwestii kosztów i zaliczek. Brak jest zaś jego części opisowej. Wreszcie w ocenie Sądu sprawozdanie to jest sprawozdaniem nierzetelnym, a ujęte w nim poniesione koszty częściowo pozbawione są podstawy prawnej w postaci uchwały wspólnoty określającej je. Chodzi tu o pozycję utrzymanie administratora (2.645,88 zł) oraz znajdującą się wśród kosztów konserwacji bieżącej pozycję nadzór służb technicznych (1.213,15 zł – k. 327). Otóż powód w pozwie zakwestionował te pozycje, jako pozbawione podstaw prawnych. Pozwana wspólnota w tym zakresie nie przedstawiła żadnych uchwał pozwalających na przyjęcie, iż właściciele wyrazili zgodę na pokrycie takich kosztów, a w ocenie Sądu Okręgowego są to koszty zarządu o których mowa w art 22 ust 3 pkt 1 ustawy, a zatem są to czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu i jako takie nie mogą zostać podjęte samodzielnie przez zarząd wspólnoty. Otóż w § 3 umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną (k. 58 – 59) ustalono, iż właściciele lokali będą uiszczać zaliczkę na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości, w skład których wchodzi m.in. wydatki na bieżące naprawy i konserwacje, koszty administracji, w tym wynagrodzenia i inne koszty osobowe

oraz koszty rzeczowe, koszty eksploatacji, konserwacji i bieżących napraw nieruchomości. Jednocześnie ustalono, iż zleceniobiorca wykonuje czynności za wynagrodzeniem w wysokości ustalonej uchwałą zebrania wspólnoty na dany rok (§ 6 ust 1 umowy – k. 60). W skład zaś czynności zwykłego zarządu zleconych zarządcy przez wspólnotę zgodnie z § 1 i 2 umowy wchodziło m.in. wykonywanie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej, usuwanie awarii i ich skutków na nieruchomości wspólnej, zawieranie umów na roboty bądź usługi związanych z realizacją zadań wymienionych w umowie, a dotyczących kwestii administrowania budynkiem oraz kontrola prawidłowości wykonywania tych umów (§ 2 pkt 10 umowy). Z przedmiotowej umowy nie wynika absolutnie obowiązek dodatkowego, poza wynagrodzeniem ustalonym w § 6, wynagradzania administratora oraz inspektorów d.s. ogólnobudowlanych oraz d.s. technicznych. Czynności te zgodnie z zawartą umową przejął na siebie zarządca i wchodzi one w zakres jego podstawowych obowiązków. Skoro tak to wspólnota za czynności te płaci uiszczając zarządcy wynagrodzenie. Wprowadzenie do sprawozdania dwóch w/w pozycji sprawia, iż za te czynności zarządca pobiera wynagrodzenie dwukrotnie i w ten sposób obniża koszty swojej działalności, bowiem finansuje swoich własnych pracowników z dodatkowego wynagrodzenia płaconego przez pozwaną i inne wspólnoty. W zasadzie nic nie stoi na przeszkodzie takiemu ukształtowaniu wynagrodzenia zarządcy, ale warunek jest jeden, iż zgodę na to wyrazi wspólnota w formie uchwały właścicieli. Bez uchwały, jako że jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, sam zarząd nie może podjąć takiej decyzji. Ustalenie zatem w/w pozycji w sprawozdaniu finansowym wspólnoty odrębnie sprawia, iż sprawozdanie to narusza również w ten sposób przepisy prawa. Stąd też Sąd uchylił przedmiotową uchwałę.

W pozostałym zakresie powództwo w kształcie podtrzymywanym do zamknięcia rozprawy podlegało oddaleniu. Właściciel lokalu ma możliwość zaskarżenia do Sądu uchwały właścicieli lokali, jeżeli spełniona jest jedna z okoliczności wskazanych w art 25 ustawy, której wykazanie ciąży na powodzie, zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu określoną w art. 6 k.c. Jedną z okoliczności, która daje uprawnienie do zaskarżenia uchwały jest niezgodność tejże z przepisami prawa. Innymi słowy, uchwała właścicieli lokali może być sprzeczna zarówno z przepisami prawa materialnego, jak i przepisami proceduralnym. W odniesieniu do uchwał nr 5/2014 z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie planu remontów i ustalenia wpłat na koszty remontów nieruchomości wspólnej w 2014 r. i nr (...) z dnia 10 lipca 2014 r. w sprawie określenia części wspólnych nieruchomości, Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do stwierdzenia, aby którakolwiek z nich spełniała jedną z przesłanek wskazanych powyżej. Uchwała nr (...) z dnia 10 lipca 2014 r. jest zdaniem Sądu niejako powieleniem przepisów zawartych w ustawie prawo własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. W dokumencie określono składniki nieruchomości wspólnej znajdujące się przy ul. (...) w Ż.. W swoim brzmieniu uchwała podaje interpretację przepisów powyższej ustawy, gdyż jedynie ogólnikowo, bez wymaganej konkretyzacji poszczególnych składników wspólnych nieruchomości podaje ich katalog zamknięty. Tym samym jeżeli uchwała powieli przepisy ustawy, to Sąd nie może uznać jej za niezgodną z przepisami obowiązującego prawa lub w jakikolwiek sposób naruszającą prawa ogółu właścicieli poszczególnych lokali. Uchwała ta w istocie nie ma żadnego znaczenia prawnego w tym przypadku, bowiem nie wskazuje konkretnie żadnych pomieszczeń. Tylko gdyby wskazywała ona konkretne pomieszczenia pojawiałyby się kwestia interpretacji sposobu ich wykorzystania, bowiem od tego de facto nadal zależy ich zaliczenie do części wspólnych czy też do poszczególnych lokali.

Z kolei zarzuty powoda odnośnie uchwały zebrania właścicieli nr (...) z dnia 27 marca 2014 odnoszą się do stawki przeznaczonej na remont dachu i kominów oraz termoizolację i remont oraz wymianę instalacji hydro – kanalizacyjnej, która to stawka została obliczona według udziałów właściciela danego lokalu mieszkalnego. Stawka wyliczona została w oparciu o powierzchnie każdego z lokali, która miała wpływ na przyznanie matematycznie wyliczonego udziału każdego ze współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z brzmieniem art. 207 k.c. współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną proporcjonalnie do wielkości ich udziałów. Podana w uchwale stawka nie wynika także z umowy zawartej pomiędzy pozwaną a zarządcą, toteż jedynie uchwała zebrania właścicieli lokali, zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, może takową stawkę zdaniem Sądu określić, co miało miejsce w przedmiotowej sprawie. Powód nie kwestionował samej wysokości tejże stawki, ale to, iż nie są zgodne z rzeczywistością udziały współwłaścicieli. Tego zaś przedmiotowa uchwała nie dotyczyła. Nie sposób nie zauważyć, iż kwestia określenia wielkości udziałów współwłaścicieli w sprawie niniejszej budzi wiele wątpliwości, również samej wspólnoty, oraz Gminy, która zdecydowała się na przeprowadzenie inwentaryzacji budynku. Powyższe

nie jest jednakże przedmiotem niniejszego procesu i winno być uregulowane bądź to odrębną uchwałą właścicieli, bądź to w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w pkt III sentencji wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. znosząc je wzajemnie pomiędzy stronami, z uwagi na częściowe uwzględnienie powództwa i częściowe jego cofnięcie przez powoda jeszcze przed rozpoczęciem rozprawy. Licząc zaskarżone uchwały to co do trzech z nich Sąd oddalił powództwo (pozwany wygrał), a co do jednej Sąd uwzględnił powództwo (powód wygrał), zaś co do dwóch Sąd umorzył postępowanie (nikt nie wygrał – pozwany nie zgłosił wniosku o zwrot kosztów). W niniejszej sprawie nie istniała znaczna dysproporcja w kosztach poniesionych przez każdą ze stron w toku procesu, dlatego też Sąd kierując się w/w zasadą orzekł jak w pkt IV sentencji.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji wyroku.