

Sygn. akt V ACa 878/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Robert Obrębski (spr.)

Sędziowie: SA Ewa Kaniok

SA Bernard Chazan

Protokolant: Aleksandra Napiórkowska

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. Z. (1), A. Z. (1)

i J. Z.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał ewentualnie o uznanie uchwał za nieistniejące

na skutek apelacji powoda K. Z. (1)

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 22 grudnia 2015 r., sygn. akt I C 854/10

I. oddala apelację;

II. zasądza od K. Z. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Bernard Chazan Robert Obrębski Ewa Kaniok

Sygn. akt VA Ca 878/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 lipca 2010 r. K. Z. (1), A. Z. (1) i J. Z. wystąpili o uchylenie uchwał nr (...) w sprawie uchwalenia planu gospodarczego na rok 2010 oraz nr (...), (...) i (...) w sprawie przekazania wyniku finansowego za 2009 r. na koszty ekspertyz, tereny zielone i fundusz remontowy pozwanej wspólnoty nieruchomości przy ul. (...) w W.. Jako zarzuty uzasadniające zgłoszenie w pozwie żądań opartych na art. 25 ustawy o własności lokali powodowie podnosili okoliczność nieuchwalenia przez wspólnotę sprawozdania finansowego za zakończony 2009 r. i twierdzili, że przyjęcie planu na rok następny narusza art. 18 i art. 30 ustawy i zasady zarządu nieruchomością wspólną i interesy powodów jako członków wspólnoty. Wskazywali ponadto, że uchwała nr (...) z racji jej podjęcia 28 kwietnia 2010 r. nie może, jak wynika z jej treści, obowiązywać od 1 stycznia 2010 r. Zawiera też wadę w odniesieniu do zmiany wysokości zaliczek na media z powodu możliwej zmiany cen przez dostawców. Według powodów, taka zmiana wymaga uchwały o zmianie planu gospodarczego. W toku postępowania powodowie wnosili również o ustalenie nieistnienia

uchwał objętych pozwem i podnosili nowe zarzuty, w których podważali prawidłowość rachunkowości prowadzonej przez wspólnotę i opodatkowania jej przychodów. Kwestionowali również sposób obliczenia swoich udziałów w części wspólnej nieruchomości, wymagający uwzględnienia również miejsca w garażu, komórki lokatorskiej i balkonu, jak też sposób ustalania przez pozwaną zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz naliczanie opłat za miejsce postojowe w garażu, wydzielonych podziałem *quo ad usum* osobnego lokalu garażowego stanowiącego też współwłasność właścicieli, głosowanie w sprawach którego powinno się odbywać oddzielnie. Nie może być więc uwzględniane w ramach podejmowania przez wspólnotę uchwał dotyczących zarządu częścią wspólną nieruchomości, do której garaż nie należy. J. Z. przysługuje natomiast część udziału wynoszącego łącznie 7362/332756 w części wspólnej nieruchomości, związanego z garażem będącym osobnym lokalem użytkowym.

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa. Zaprzeczała, aby koniecznym warunkiem przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2010 r. było uprzednie przyjęcie przygotowanego przez zarząd sprawozdania w oparciu o właściwie obliczone jego pozycje rachunkowe, jak też by taka uchwała nie mogła odnosić skutku od początku roku, którego dotyczy w całości, a ponadto by wspólnota nie mogła przeznaczyć uzyskanych nadwyżek na swoje wydatki dotyczące zarządu nieruchomością, w tym ekspertyzy potrzebne do dochodzenia roszczeń wobec firmy developerskiej, na utrzymanie zieleni albo na fundusz remontowy. Nie zaprzeczając, że garaż stanowi osobną nieruchomość, kwestionowała tezę, aby z tego powodu udziały nie były właściwie określone albo by wadliwie obliczano głosy, którymi wszystkie uchwały zostały przyjęte z zachowaniem wymaganej w tym zakresie większości głosów.

Wyrokiem z 22 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo tak w zakresie żądania uchylenia czterech uchwał objętych żądaniem głównym, jak i w części dotyczącej żądania ewentualnego o stwierdzenie ich nieistnienia oraz zasądził od powodów na rzecz wspólnoty kwoty po 185,67zł tytułem zwrotu kosztów proces, a ponadto nakazał pobrać od K. Z. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie kwotę 772,15 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Na podstawie zebranych dowodów, w tym dokumentów i opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości, Sąd Okręgowy ustalił okoliczności, które dotyczy sposobu podjęcia przez pozwaną wspólnotę w dniu 28 kwietnia 2010 r. czterech uchwał objętych żądaniem pozwu oraz ich treści, jak też dotyczące członkostwa powodów w pozwanej wspólnocie z racji posiadania praw do lokali stanowiących część nieruchomości, w której działa pozwana wspólnota, oraz zachowania terminu na wniesienie powództwa na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali o uchylenie uchwały nr (...) dotyczącej przyjęcia planu gospodarczego na 2010 r. oraz uchwał nr (...), (...) i (...), którymi na koszty ekspertyzy związanej z dochodzeniem roszczeń od firmy developerskiej, na tereny zielone i na fundusz remontowy wspólnota zdecydowała przeznaczyć nadwyżkę finansową za rok ubiegły w łącznej wysokości 162275,84 zł. Sąd Okręgowy ustalił, że za uchwałami oddano: 58,11 % głosów za uchwałą (...); 58,72 % głosów za uchwałą (...); 59,29 % głosów za uchwałą (...) oraz 60,05 % głosów za uchwałą (...). Ustalono także zostało, że przy obliczaniu udziału przypadającego na każdego właściciela nie uwzględniono udziałów w lokalach garażowych. Brane były pod uwagę wyłącznie wielkości powierzchni mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych, stosowanie do stanu ujawnionego w ich księgach wieczystych. Nadwyżka, jak podał Sąd Okręgowy, która by na powodów przypadła stosowanie do udziałów w części wspólnej nieruchomości, gdyby nie została przeznaczona na cele określone w podjętych uchwałach, by wyniosła 145,76 zł. Sąd Okręgowy opisał motywy, którymi wspólnota się w tym zakresie kierowała, przeznaczając nadwyżkę na wskazane cele, w tym zdarzenia związane z roszczeniami kierowanymi wobec (...) S.A., z którą doszło ostatecznie do zawarcia ugody. Ustalono też zostało, że od uzyskiwanych przychodów pozwana odprowadzała podatek oraz że nie jest płatnikiem podatku od towarów i usług, a ponadto, na podstawie opinii biegłego, że prawidłowo w 2009 r. prowadziła pozakięgową ewidencję kosztów zarządu oraz zaliczek od właścicieli na pokrycie swoich kosztów, które zostały poprawnie zaksięgowane. Ustalono również zostało, że naziemne miejsca parkingowe nie są odrębnymi nieruchomościami oraz że powodowie A. Z. (2) oraz K. Z. (1) nie ponoszą obciążeń związanych z garażem, poza kosztami konserwacji bramy stanowiącej część wspólną nieruchomości. Za 250 stanowisk naziemnych pobierane opłaty są zaś przeznaczane na koszty ich odśnieżania i oświetlania ciągów komunikacyjnych oraz ich sprzątnięcia. Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że prawomocnym wyrokiem z 15 lica 2014 r., wydanym w sprawie I C 969/11, oddalone zostało żądanie K. Z. (1) dotyczące uchylenia uchwały nr (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego i podziału

nadwyżki za 2010 r., jak też uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2011 r. i nr (...) w sprawie budowy parkingu ekologicznego.

Oceniając znaczenie prawne dokonanych ustaleń pod kątem przesłanek z art. 25 ustawy o własności lokali i w odniesieniu do wszystkich zarzutów, na które powodowie powołali się w pozwie i z którymi występowali w dalszym toku postępowania, Sąd Okręgowy nie doszukał się podstaw do uwzględnienia ani żądania głównego o uchylenie uchwał wskazanych w pozwie, ani też o ich uznanie za nieistniejące w oparciu o art. 189 k.p.c. Omawiając szeroko zarzuty, w tym podniesione w toku postępowania, nie dostrzegł sprzeczności z prawem w działaniach wspólnoty dotyczących wszystkich tych zarzutów, ani również naruszenia zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną albo interesu członków, w tym powodów. Uznał, że uchwała o przyjęciu planu na rok 2010 mogła zostać podjęta, mimo nieprzyjęcia sprawozdania zarządu za rok 2009 r. Nie podzielił również stanowiska, jakoby nadwyżka nie mogła zostać uchwałą przekazana na potrzeby wspólnoty, w tym koszty ekspertyz, urządzenie terenu zielonego i zasilenie funduszu remontowego. Za prawidłowy również uznał stan obciążenia powodów zaliczkami na koszty zarządu, proporcjonalnie do udziału A. Z. (1) i K. Z. (1) w części wspólnej, wynoszącego 369/332756, jak też obciążeń J. Z. na utrzymanie lokalu garażowego, odpowiadających jego udziałowi, wynoszącemu 10/320. Według Sądu Okręgowego, uchwały zostały podjęte wymaganą większością. Nie mogły więc zostać uznane za nieistniejące. O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł natomiast zgodnie z art. 98 k.p.c.

Osobną apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł każdy z powodów, z tym że apelacje A. Z. (1) i J. Z. zostały prawomocnie odrzucone powodów formalnych. Rozpoznaniu podlegała więc wyłącznie apelacja K. Z. (2), która odniosła jednak skutek wobec pozostałych powodów ze względu na jednolity charakter współuczestnictwa czynnego, które w tej sprawie występowało również na etapie postępowania apelacyjnego.

Apelacją K. Z. (1) wyrok Sądu Okręgowego zaskarżony została w całości. Powód zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 12 ust. 2 w zw. z art. 14 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że koszty zarządu nieruchomością wspólną obejmują udział powoda w części wspólnej oraz we współwłasności ułamkowej garażu wielostanowiskowego, nie należącego do części wspólnej nieruchomości, jak też pominięcie, że nie wszyscy właściciele mają udziały w garażu, którego uchwała (...) nie może dotyczyć. Następny zarzut dotyczył zaś naruszenia art. 196 § 2 k.c. poprzez uznanie za prawidłowe zaliczek pobieranych od części niemieszkalnych lokali w oparciu o uchwałę sumującą udziały od tych nieruchomości z udziałami od lokali mieszkalnych. Kolejny zarzut dotyczył naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez dowolne przyjęcie, że uchwała nr (...) stanowi podstawę obciążenie powodów kosztami zarządu nieruchomością wspólną w zakresie miejsc postojowych w lokalu garażowym będącym osobną nieruchomością jego współwłaścicieli oraz że nadwyżka nie podlega podziałowi zgodnie z udziałami w części wspólnej nieruchomości oraz zwróceniu na rzecz właścicieli lokali. Na podstawie podanych zarzutów powód wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz o stwierdzenie nieistnienia każdej zaskarżonej uchwały z powodu połączenie głosowania nad ich podjęciem przez właścicieli lokali mieszkalnych i współwłaścicieli osobnego lokalu garażowego, na których przypada 7362/332756 udziałów w części wspólnej nieruchomości, do wielkości której zostały zawyżone koszty zarządu nieruchomością wspólną, ewentualnie o ich uchylenie wraz z rozstrzygnięciem o kosztach procesu.

W odpowiedzi na apelację pozwana wspólnota wносиła o jej oddalenie i obciążenie powoda poniesionymi kosztami postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu. W zakresie istotnym dla wyniku sprawy, który był determinowany treścią i zakresem zarzutów podniesionych w pozwie, a tym samym z zachowaniem terminu sześciotygodniowego na zaskarżenie tego rodzaju uchwał poprzez zgłoszenie żądania o ich uchylenie, ustalenia, które w tej sprawie zostały poczynione przez Sąd Okręgowy, były poprawne, a nawet niesporne pomiędzy stronami, których stanowiska różniły się w istocie co do oceny ich prawnego znaczenia, nie zaś co do faktów, na które powodowie się w pozwie powołali, ograniczając zarzuty zgłoszone na podstawie art. 25 ustawy o własności właściwie do takich: wcześniejszego niepodjęcia uchwały dotyczącej przyjęcia sprawozdania za 2009 r. oraz wstecznego działania uchwały nr (...), od początku 2010 r.,

pomimo jej podjęcia 28 kwietnia 2010 r. W zakresie, który wykraczał poza ocenę zasadności zarzutów podniesionych w pozwie, złożonym pod sam koniec terminu na wytoczenie powództwa opartego na powołanym przepisie, jak również ponad zdarzenia faktyczne decydujące o podjęciu uchwał objętych pozwem, w tym uzyskaniu odpowiedniej większości głosów potrzebnej do uznania, że każda z tych uchwał została podjęta, z więc i do rozstrzygnięcia o zasadności ewentualnego żądania o ustalenie ich nieistnienia, z którym powód wystąpił dopiero w toku postępowania, dokonywanie ustaleń i wyrażanie ich ocen było zupełnie zbędne. Przeoczone bowiem zostało przez Sąd Okręgowy, że z nowymi zarzutami, niepodniesionymi w pozwie opartym na art. 25 powołanej ustawy, strona powoda może występować o tyle tylko, o ile w dacie zgłoszenia takich zarzutów nie upłynął ustawowy termin przewidziany tym przepisem na wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty. W sprawie wywołanej pozwem wniesionym w tej sprawie obowiązkiem Sądu Okręgowego było więc dokonanie takich ustaleń oraz przeprowadzenie oceny ich znaczenia prawnego, które dotyczyły żądania ewentualnego, wystąpienie z którym nie jest ograniczone żadnym terminem ze względu na to, że podstawą prawną żądania tego rodzaju stanowi art. 189 k.p.c., jak również które były niezbędne do oceny zasadności zarzutów podanych w pozwie. Żaden z nich nie uzasadnił żądania o uchylnie uchwał objętych powództwem, ani nawet nie był eksponowany w apelacji opartej przede wszystkim na zarzutach podnoszonych w toku procesu, a więc po upływie terminu.

Uchylenia uchwały nr (...) nie uzasadniała okoliczność uprzedniego niepodjęcia przez wspólnotę uchwały dotyczącej przyjęcia sprawozdania za rok 2009, podobnie jak nieudzielenia zarządowi absolutorium, mimo przygotowania takich uchwał na zebranie wspólnoty przeprowadzone 28 kwietnia 2010 r., jak też dokumentu sprawozdania za 2009 r. i ich oznaczenia wcześniejszymi zresztą numerami. Przyjęcie takich uchwał oznacza nie tylko uznanie wyników, które w minionym roku zostały uzyskane w ramach działalności wspólnoty i oddane w dokumencie sprawozdania, lecz również wyrażenie akceptacji dla działania jej zarządu, a często też zgody na dalsze prowadzenie spraw wspólnoty. Decyzja o niepodjęciu uchwały o przyjęciu sprawozdania i udzieleniu absolutorium dla zarządu oznacza zaś przede wszystkim brak akceptacji ze strony członków dla działań zarządu i często poprzedza dokonanie w jego składzie zmian osobowych co do części albo nawet całości jego składu. Brak takich uchwał nie oznacza ani tego, że sprawozdanie nie zostało przez zarząd sporządzone, lecz tylko to, że nie zostało zaakceptowane, ani też że nie są znane wyniki finansowe uzyskane przez wspólnotę w zakończonym roku jej działalności. Z dokumentów zebranych w tej sprawie wynika bowiem wprost, że na zebranie wspólnoty wyznaczone na 28 kwietnia 2010 r. sprawozdanie zostało przygotowane. Opracowane w treści tego dokumentu zostały również dane dotyczące uzyskanych przychodów i kwoty poniesionych kosztów z rozbiem na poszczególne pozycje oraz wykazaniem nadwyżki, która miała charakter pozycji księgowej jako wynik kalkulacji ściśle rachunkowej, której nie można było pomijać, mimo że uprawnienia członków obejmowały również niezaakceptowanie tego sprawozdania oraz nieudzielenie zarządowi absolutorium. Niepodjęcie tych uchwał nie mogło jednak wstrzymać działalności wspólnoty prowadzonej na zasadzie oczywistej czasowo ciągłości, również w zakresie konieczności ponoszenia kosztów i uzyskiwania wpływów, również z zaliczek od członków, stosownie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, w skład której nie wchodził lokal garażowy, stanowiący osobną od części wspólnej nieruchomość użytkową. Nic innego Sąd Okręgowy nie ustalił w tej sprawie. Nie przyjął w szczególności, aby lokal garażowy stanowił część wspólną nieruchomości. Nie orzekł również o uchwałach stanowiących osobną podstawę uzyskiwania przez wspólnotę wpływów. Sprawa niniejsze nie miała bowiem na celu i nie mogła weryfikować uchwał ustanawiających poszczególne zaliczki i opłaty. Dotyczyła natomiast uchwały nr (...) r z 28 kwietnia 2010 r., której podjęcie było wręcz konieczne do tego, aby z zachowaniem ciągłości, również pod względem rachunkowym, wspólnota mogła prowadzić działalność w 2010 r., sprawozdanie z której, jak ustalił Sąd Okręgowy, nie zostało ponadto skutecznie zakwestionowane. Powództwo K. Z. (1) o uchylenie uchwały nr (...) zostało bowiem prawomocnie oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z 15 lipca 2014 r., wydanym w sprawie I C 969/11.

Brak uchwały o przyjęciu przygotowanego sprawozdania za 2009 r. nie mógł więc uzasadniać uchylenia uchwały nr (...) o przyjęciu gospodarczego planu na rok 2010 r. wskutek uwzględnienia powództwa opartego na zarzucie tego rodzaju, zwłaszcza podniesionym w sprawie, w której poszczególne części tego plany oraz pozycje objęte konkretnymi wydatkami i wpływami, jak też i sam sposób określenia przychodów albo przeznaczenia wydatków, w ogóle nie zostały zakwestionowane w pozwie wniesionym bezpośrednio przed upływem terminu przewidzianego na wytoczenie takiego powództwa. Kwestionowanie przez powódów wszelkich niemal aspektów rachunkowych związanych wprost

albo pośrednio z wysokością wpływów i sposobem ich pozyskania, w tym także pobierania zaliczek i ich rozliczania, jak też dokumentowania przez wspólnotę swoich rachunków w ewidencji pozaksięgowej czy też rozliczania podatków, nie było dopuszczalne dlatego, że nie zostało objęte zarzutami zgłoszonymi w terminie. Sąd Okręgowy nie powinien się tymi zarzutami zajmować, ani w toku postępowania, ani też w uzasadnieniu prawidłowego wyroku. Można więc tylko dodać, że przeprowadzony w tym procesie dowód z opinii biegłego z zakresu księgowości wykazał bezzasadność wszystkich w zasadzie zarzutów z tej grupy, na które powodowie powoływali się w toku postępowania. Brak uchwał, które miały dotyczyć przyjęcia sprawozdania za 2009 r. i udzielenia absolutorium dla zarządu, sam w sobie nie uzasadniał z podanych przyczyn uchylenia uchwały o przyjęciu planu gospodarczego na 2010 r.

Żądania opartego na art. 25 powołanej ustawy nie uzasadniało ponadto ustalenie w uchwale nr (...), że wywołuje ona skutek już od 1 stycznia 2010 r., czyli że działa *ex tunc*. Przeciwnie, przy uwzględnieniu przedmiotu oraz celu tej uchwały, wsteczne jej działanie można było uznać za oczywiście poprawne, nienaruszające ani wskazanych w apelacji przepisów ustawy o własności lokali, ani logiki albo naturalnego porządku rzeczy związanego z upływem czasu, w tym koniecznością rachunkowego zamknięcia zakończonego roku. Powszechną i wręcz konieczną praktyką jest przygotowywanie sprawozdań finansowych i planów na kolejny rok dopiero po zakończeniu poprzedniego, zwykle do końca pierwszego kwartału następnego. Opracowane plany, mimo że są przyjmowane później, obejmują cały trwający już zwykle rok działalności wspólnot, które nawet nie mogą przyjąć, że akceptowany plan odnosi się do dalszego działania tego podmiotu, w tym zarządzania nieruchomością wspólną w okresie tylko od podjęcia takiej uchwały do zakończenia danego roku. Uchwała takiej treści nie mogłaby w ogóle zostać uznana za przyjęcie planu na dany rok, lecz na kilka, bo nawet nie kilkanaście, jego miesięcy. Wsteczne działanie takich uchwał jest więc naturalne, oczywiste, powszechnie stosowane i akceptowane. Odmienne stanowisko powodów można uznać za odosobnione i bezpodstawne.

Uchylenia uchwały nr (...) r. nie mogło również uzasadniać podanie w jej treści informacji o tym, że określone na podstawie osobnych uchwał, które nie były przedmiotem tego postępowania, zaliczki na tzw. media mogą zostać zmienione w trakcie roku, dla którego plan gospodarczy został przyjęty, jeżeli dojdzie do zmiany cen przez podmioty świadczące stosowne usługi, dotyczące w szczególności dostaw wody, ogrzewania albo wywozu nieczystości. Zawarcie takiej informacji we wskazanej uchwale spełniało wyłącznie funkcję właśnie informacyjną, uprzedzającą i miało charakter oczywiście uzasadniony. Nie było w szczególnością czynnością decyzyjną, w tym przenoszącą kompetencje, które dotyczą takich decyzji, jak zwiększenie zaliczek, na zarząd. Zostało tylko w tej uchwale zaznaczone, że zarząd poinformuje członków wspólnoty. Nie wynikała z tej uchwały natomiast ani decyzja, ani nawet informacja, że zarząd zdecyduje o zwiększeniu zaliczek na media, zastrzeżonych zgodnie z powołaną ustawą do kompetencji właścicieli, czyli wymagających podjęcia stosownej uchwały przez wspólnotę mieszkaniową, nie zaś przez jej zarząd.

Pozew złożony przed samym upływem terminu na zaskarżenie uchwał w oparciu o art. 25 powołanej ustawy w zasadzie nie zawierał skonkretyzowanych zarzutów w odniesieniu do uchwał nr (...), (...) i (...), dotyczących przeznaczenia nadwyżki z 2009 r. na pokrycie kosztów ekspertyz potrzebnych do prowadzenia negocjacji, zakończonych zresztą ugodą, z firmą developerską, na urządzenie terenów zielonych i na zasilenie funduszu remontowego. Zarzuty, które dotyczyły uchwały nr (...), czyli które zostały zgłoszone w terminie, nie były uzasadnione. Tym bardziej nie mogły więc uzasadniać uchylenia uchwał, w odniesieniu do których nie zostały zgłoszone, z jednym wyjątkiem związanym z brakiem uchwały o przyjęciu sprawozdania za 2009 r., czyli dotyczącym także niemożliwości ustalenia nadwyżki, która została w ten sposób rozdysponowana. Zarzut ten nie był uzasadniony. Nieprzyjęcie sprawozdania nie oznaczało, jak zaznaczono, że nie zostało ono jako dokument rachunkowy przygotowane oraz przedstawione członkom wspólnoty przy uchwale nr (...), mimo że nie została ona przyjęta. Nadwyżka została jednak wprost wyliczona w oparciu o kalkulację, która nie została przez powodów zakwestionowana w tej sprawie. Żadne zarzuty nie zostały bowiem sformułowane w pozwie do poszczególnych pozycji, które się znalazły w sprawozdaniu za 2009 r.

Drugi element wymagający rozważania w zakresie dotyczącym uchwał nr (...), (...) i (...) o przeznaczeniu nadwyżki uzyskanej przez pozwaną wspólnotę w 2009 r. na wskazane w tych uchwałach trzy cele dotyczy samej dopuszczalności podjęcia takich decyzji przez wspólnotę na gruncie przepisów ustawy, w których taki zakaz nie został ustanowiony. Niezależnie od tego, że w pozwie zarzut tego rodzaju nie został sformułowany bezpośrednio, uznając, że chodzi w

gruncie rzeczy o zagadnienie związane z zastosowaniem prawa, w tym regulacji zawartej w ustawie o własności lokali, należało w tym zakresie zająć stanowisko, które Sąd Okręgowy zaprezentował poprzez uznanie, że podjęcie tych uchwał nie naruszało przepisów tej ustawy, zasad prawidłowego zarządu częścią wspólną nieruchomości, ani nawet interesów członków wspólnoty, w tym powodów ze względu na przeznaczenie nadwyżki na istotne potrzeby całej wspólnoty, z korzyścią dla wszystkich jej członków. Sąd Apelacyjny w pełni to stanowisko podzielił. Uzupełniając argumentację podaną przez Sąd Okręgowy, można tylko dodać, że stanowisko dopuszczające przeznaczenie nadwyżki na takie cele, w tym na fundusz remontowy, zostało po wahaniach zaakceptowane w orzecznictwie, w szczególności w wyroku Sądu Najwyższego z 26 stycznia 2011, II CSK 358/10). Jest więc uznawane za obowiązujące. Wskazany zarzut nie uzasadniał więc uchylecia uchwał dotyczących przeznaczenia wykazanej w sprawozdaniu nadwyżki na określone w nich cele, wszystkie bezpośrednio też związane z zadaniami pozwanej wspólnoty.

Apelacja powoda nie zasługiwała również na uwzględnienie w zakresie, w którym dotyczyła oddalenia przez Sąd Okręgowy żądania ewentualnego o stwierdzenie nieistnienia uchwał objętych pozwem, zgłoszonego w toku procesu w oparciu o art. 189 k.p.c. Bez znaczenia więc pozostawało, że żądanie tej treści zostało zgłoszone po upływie terminu przewidzianego na wniesienie pozwu o ich uchylenie. Oparte na powołanym przepisie powództwo może zostać bowiem wniesione w każdym czasie, jeżeli tylko zostanie wykazane, że powód posiada interes prawny w uzyskaniu wyroku ustalającego nieistnienie danego stosunku prawnego, w tym wywołanego podjęciem przez wspólnotę uchwał związanych z jej działaniem. Poza sporem pozostaje, że powodowie, z racji posiadania praw do lokali wchodzących w skład nieruchomości, którą zarządza strona pozwana, wykazali tym samym posiadanie takiego interesu. Nie udowodnili jednak innej, podstawowej przesłanki zasadności żądania ewentualnego, czyli nieistnienia uchwał, których to żądanie dotyczyło. Opierając się na dokumentacji źródłowej, która została przedstawiona przez pozwaną wspólnotę, Sąd Okręgowy poprawnie bowiem ustalił, że każda z czterech spornych uchwał została podjęta wymaganą większością głosów oddanych przez osoby, których status członków wspólnoty i sposób działania przy podejmowaniu uchwał przez odpowiednie gremium nie był w ogóle kwestionowany, nawet w apelacji, w której w tym zakresie został podniesiony w zasadzie jeden zarzut, dotyczący sposobu liczenia udziałów przez bezpodstawne uwzględnienie udziału przypadającego na lokal garażowy, czyli wynoszącego 7362/332756 w części wspólnej nieruchomości, nie służącego do wyłącznego użytku właścicieli lokali, lecz stanowiącego osobną nieruchomość lokalową o przeznaczeniu użytkowym, w której udział posiada J. Z.. Sformułowany w ten sposób zarzut nie zasługiwał na uwzględnienie. Z jednej strony Sąd Okręgowy ustalił bowiem na podstawie dokumentacji źródłowej, że do ustalania wyników głosowania nad zaskarżonymi uchwałami „nie wzięto pod uwagę głosów odrębnego lokalu – garażu, którego współwłaściciele nie oddali jednego głosu” (przedostatni akapit uzasadnienia z k: 880). Dostrzegając, przy uwzględnieniu stanu prawnego obowiązującego w dacie podjęcia tych uchwał, że ze stanowiącym odrębny lokal garażem związany jest jednak udział w części wspólnej nieruchomości, wynoszący w liczniku 7362 wskazanego ułamka, który w mianowniku sięga 332756 ogólnej liczby udziałów w nieruchomości wspólnej, z drugiej strony dostrzec należało, że niezależnie od tego, czy udział w części wspólnej przypadający na właścicieli osobnego lokalu garażowego został czy też nie został uwzględniony przy głosowaniu, nie mogło to mieć wpływu na sam wynik głosowania, które byłoby skuteczne także przy przyjęciu, że ten udział należało brać pod uwagę i że nie było wymagane, aby wszyscy współwłaściciele lokalu garażu musieli oddać jednolity głos. Niezależnie tym samym od oceny zasadności tego zarzutu, doszło do podjęcia każdej z zaskarżonych uchwał z tego także powodu, że udział związany z lokalem garażowym w części wspólnej jest nieco większy niż 2% ogólnej liczby udziałów w nieruchomości wspólnej ($7362 \times 332756 = 0,0221243$), wynosi bowiem dokładnie 2,2 % wszystkich udziałów w części wspólnej nieruchomości. Przy uwzględnieniu okoliczności, że każda z zaskarżonych uchwał została podjęta większościami przenoszącymi 8% ponad wymaganą połowę głosów, uwzględnienie głosów właścicieli lokalu garażowego nie mogło w ogóle wpływać na podjęcie uchwał objętych żądaniem ewentualnym. Każda z nich została więc podjęta wymaganą większością jako istniejąca uchwała pozwanej wspólnoty. Apelacja powoda nie zasługiwała więc na uwzględnienie również w zakresie żądania ewentualnego.

Oddalenie tej apelacji uzasadniało ponadto obciążenie powoda kosztami postępowania apelacyjnego, stosownie do art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za radców prawnych, na które złożyła się podstawowa stawka za udział zawodowego pełnomocnika w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym po stronie biernej, właściwa dla rodzaju

sprawy i stawki określonej w odpowiednio stosowanym § 8 pkt 1 tego rozporządzenia. Na podstawie tych przepisów Sąd Apelacyjny zasądził więc od powoda na rzecz pozwanej wspólnoty kwotę 270 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji apelacyjnej.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Ewa Kaniok Robert Obrębski Bernard Chazan