

*Sygn. akt VI ACa 1987/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 22 lutego 2017 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA Ewa Stefańska*

*Sędziowie: SA Agata Wolkenberg*

*SO del. Małgorzata Mączkowska (spr.)*

*Protokolant: Izabela Nowak*

*po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2017 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa E. B. (1), A. G., A. S., G. M., K. P. i D. S.*

*przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości (...) w W.*

*o uchylenie uchwał*

*na skutek apelacji pozwanej*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 19 lutego 2015 r.*

*sygn. akt III C 982/11*

**I. odrzuca apelację pozwanej w zakresie dotyczącym punktu pierwszego zaskarżonego wyroku;**

**II. oddala apelację w pozostałej części.**

Sygn. akt: VI ACa 1987/15

## UZASADNIENIE

**Powodowie E. B. (2), A. G., A. S., G. M., K. P. i D. S.** pozwem z dnia 19 września 2011 r. wnieśli o uchylenie uchwał nr (...) z dnia 18 marca 2011 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. oraz o zasądzenie kosztów postępowania na rzecz powodów według norm przepisanych.

**Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości (...) w W.** wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

**Wyrokiem** z dnia 19 lutego 2015 r., sygn. akt III C 982/11, Sąd Okręgowy w Warszawie – (...) Wydział (...): w punkcie pierwszym oddalił powództwo wytoczone przez powodów A. G. i G. M., w punkcie drugim uchylił uchwałę nr (...), w punkcie trzecim oddalił powództwo o uchylenie uchwały nr (...), w punkcie czwartym oddalił powództwo o uchylenie uchwały nr (...), w punkcie piątym uchylił uchwałę nr (...), w punkcie szóstym uchylił uchwałę nr (...), w punkcie siódmym zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów E. B. (2), A. S., K. P. i D. S. kwotę 627,40 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu i w punkcie ósmym zasądził solidarnie od powodów A. G. i G. M. na rzecz pozwanej kwotę 720 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sąd Okręgowy** ustalił następujący **stan faktyczny**:

Powodowie są właścicielami lokali mieszkalnych nr (...) położonych w budynku przy Alei (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dniu 25 listopada 2010 r. zarząd wspólnoty mieszkaniowej (...) w W. podpisał umowę z J. S. (1) na wykonanie ogólnobudowlanego przeglądu rocznego oraz ekspertyzy budowlanej wraz z przeglądem pięcioletnim.

Zawiadomieniem z dnia 7 marca 2011 r. zarząd wspólnoty zwołał zebranie właścicieli lokali na dzień 18 marca 2011 r. Do zawiadomienia zostały załączone projekty uchwał oraz wzór pełnomocnictwa.

W dniu 18 marca 2011 r. miało miejsce zebranie właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej (...) w W.. Na przewodniczącego zebrania wybrano M. C., na protokolanta A. K., a członkami komisji skrutacyjnej zostali B. K. (1) i W. C.. Został zgłoszony wniosek o zmianę porządku obrad poprzez podzielenie uchwały nr (...) na dwie oddzielne uchwały, tak aby jedna dotyczyła sprawozdania finansowego wspólnoty, a druga udzielenia absolutorium członkom zarządu. Większością głosów zdecydowano o zachowaniu zaproponowanego porządku obrad. Zgłoszony został również wniosek o wykreślenie z treści uchwały sprawozdania finansowego z powodu braku podpisu wszystkich członków zarządu. Powyższy zarzut uznany został za bezzasadny. Na zebraniu głosowane były m.in. zaskarżone uchwały nr (...), (...), (...), (...) i (...).

Uchwała nr (...) dotyczyła przyjęcia sprawozdania finansowego za 2010 rok oraz udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty. Uchwała nr (...) dotyczyła zatwierdzenia planu gospodarczego wspólnoty na 2011 rok oraz wysokości opłat wnoszonych przez właścicieli lokali na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w 2011 r. Uchwała nr (...) dotyczyła zatwierdzenia planu wydatków z funduszu remontowego. Uchwała nr (...) dotyczyła określenia liczebności oraz wyboru członków zarządu wspólnoty. Uchwała nr (...) dotyczyła ustalenia granic nieruchomości wspólnej.

Na zebraniu stawiała się niewystarczająca liczba właścicieli lokali konieczna do podjęcia uchwał. Z tego względu zdecydowano się na kontynuowanie głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów, do czego zarząd upoważnił pracowników administratora, czyli (...) sp. z o.o.

W dniu 18 marca 2011 r. komisja skrutacyjna przeliczyła głosy oddane przez właścicieli lokali obecnych na zebraniu i ustaliła, że podjęto uchwałę w zakresie liczebności członków zarządu. Za 3-osobowym składem zarządu opowiedziało się 18,2% udziałów zebranych na sali, natomiast za 5-osobowym składem opowiedziało się 2,5% udziałów. Następnie odbyło się głosowanie w zakresie składu osobowego zarządu, komisja skrutacyjna przeliczyła głosy i ogłosiła, że Ł. K. uzyskał 16,4% udziałów zebranych na sali, I. W. 16,1%, B. K. (2) 12,5%, M. M. 5,4%, M. L. 3%, a J. S. (2) 0,4%. Pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów poddana została uchwała nad wyborem zarządu wspólnoty mieszkaniowej w składzie: Ł. K., I. W. i B. K. (2).

Po przeprowadzonym głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów wspólnota zawiadomiła swoich członków o podjętych uchwałach. Informację o powzięciu przedmiotowych uchwał powodowie powzięli w różnych terminach. A. G. zawiadomienie o treści powziętych uchwał otrzymał w dniu 26 lipca 2011 r., G. M. w dniu 25 lipca 2011 r., a K. P. w dniu 9 sierpnia 2011 r. W stosunku do E. B. (2), A. S. i D. S. brak jest informacji, kiedy otrzymali zawiadomienia o treści powziętych uchwał. Pozwana wskazała jedynie termin ich nadania u operatora pocztowego, nie dołączając zwrotnego potwierdzenia odbioru.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów: ogólnych informacji dotyczących wybranych ksiąg wieczystych (k. 44-49), umowy na wykonanie przeglądu ogólnobudowlanego rocznego oraz ekspertyzy uzupełniającej ocenę stanu technicznego obiektu (k. 408-412), zawiadomienia o zebraniu właścicieli lokali na dzień 18 marca 2011 r. (k. 19), protokołu zebrania (k. 20-22), uchwał z dnia 18 marca 2011 r. (k. 32-41), pełnomocnictwa (k. 28-31), zawiadomienia o podjętych uchwałach (k. 83-84), a także zeznań stron: A. G. (k. 210-213) i Ł. K. (k. 264-265, 439-441, 456-459).

Sąd I instancji uznał za wiarygodne złożone do sprawy dokumenty, gdyż ich autentyczność i moc dowodowa nie była przez strony kwestionowana, a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Zeznania A. G. i Ł. K. zostały również uznane za wiarygodne. Sąd I instancji oddalił wniosek powodów o zobowiązanie pozwanej do złożenia oryginałów: kart do głosowania, pełnomocnictw i uchwał będących przedmiotem postępowania.

W tak ustalonym stanie faktycznym **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest zasadne w części, to jest w zakresie uchylenia uchwał nr (...), (...) i (...), w pozostałym natomiast zakresie jako bezzasadne podlegało oddaleniu. Przy czym powództwo wniesione przez powodów A. G. i G. M. podlegało oddaleniu w całości.

W pierwszej kolejności Sąd I instancji rozważył, czy powództwo zostało wytoczone w ustawowym terminie. Powodowie A. G. i G. M. nie kwestionowali, że zostały im doręczone zawiadomienia o podjętych uchwałach: A. G. w dniu 26 lipca 2011 r., zaś G. M. w dniu 25 lipca 2011 r. Tym samym wniesione w dniu 19 września 2011 r. przez tych powodów powództwo podlegało oddaleniu w całości jako wniesione z przekroczeniem terminu zawitego, na podstawie art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Sąd Okręgowy wskazał na brak podstaw do kwestionowania zachowania terminu w stosunku do pozostałych powodów. K. P. pokwitowała odbiór zawiadomienia w dniu 9 sierpnia 2011 r., a zatem termin na wytoczenie powództwa upłynął w dniu 20 września 2011 r. W stosunku do pozostałych powodów, tj. E. B. (2), A. S. i D. S. pozwana nie udowodniła zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu z art. 6 k.c., że powództwo zostało przez nich wniesione z przekroczeniem terminu zawitego, gdyż nie przedstawiła dowodów w zakresie daty doręczenia zawiadomień o podjętych uchwałach i dlatego zasadnym było uznanie, że powodowie wnieśli powództwo z zachowaniem terminu zawitego.

Sąd Okręgowy nie podzielił podniesionego przez powodów w stosunku do wszystkich zaskarżonych uchwał zarzutu formalnego w postaci naruszenia sposobu zbierania głosów poprzez udzielenie przez zarząd wspólnoty upoważnień do zbierania głosów przez pracowników firmy administrującej nieruchomością. Zdaniem Sądu I Instancji, brak jest podstaw do przyjęcia, że zbieranie głosów przez te osoby miało wpływ na treść poszczególnych uchwał bądź też na ich przyjęcie w określonym brzmieniu. Również wybranie – wbrew postanowieniom statutu wspólnoty – na przewodniczącego zebrania pracownika firmy administrującej M. C., nie będącego członkiem wspólnoty, pozostawało bez wpływu na treść podjętych uchwał. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na fakt, że członkowie wspólnoty mogli swobodnie głosować, wypowiadać się na tematy określone w porządku obrad czy też uzyskać informację w zakresie głosowanych uchwał.

Pierwszy z zarzutów merytorycznych podniesiony przez powodów wobec uchwały nr (...) został uznany za nieuzasadniony, gdyż jak wyjaśnił Sąd Okręgowy, niepodpisanie sprawozdania finansowego przez wszystkich członków zarządu nie oznacza, że sprawozdanie takie nie istnieje i nie zostało sporządzone. Wymóg podpisania sprawozdania finansowego przez wszystkich członków zarządu ma istotne znaczenie, ale z punktu widzenia ewentualnej odpowiedzialności karnej z art. 77 pkt 2 ustawy o rachunkowości.

Drugi zarzut w stosunku do uchwały nr (...) dotyczył kwestii błędnego sporządzenia sprawozdania finansowego wyrażającego się w znacznej różnicy pomiędzy kwotami wskazanymi w sprawozdaniu finansowym za okres od stycznia do grudnia 2010 r., w części I, tabeli Zaliczki i przychody, w pozycji Regresy od ubezpieczyciela a pozycją Koszty awarii (regresy od ubezpieczyciela) w tabeli Poniesione koszty. Powodowie wskazywali, że wspólnota uzyskała od zakładu ubezpieczeń odszkodowanie o ponad 138% wyższe niż poniesione koszty usunięcia szkody, co miałoby świadczyć o błędnym sporządzeniu sprawozdania finansowego, gdyż zazwyczaj zakłady ubezpieczeń wypłacają świadczenia niższe niż poniesione przez poszkodowanego koszty. Odnosząc się do powyższego zarzutu Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana skutecznie wyjaśniła, że zakład ubezpieczeń wypłacał odszkodowanie ryczałtowo, a naprawa uszkodzonych elementów nie została na chwilę sporządzania sprawozdania finansowego ukończona. Ponadto developer etapami

dokonywał usunięcia powstałych szkód, co również miało wpływ na wskazanie niższej kwoty przeznaczonej na naprawę nieruchomości niż otrzymana od zakładu ubezpieczeń.

Kolejny zarzut dotyczył zatajenia informacji o wydaniu przez zarząd ze środków wspólnoty kwoty około 36.000 zł na ekspertyzę budowlaną wraz z pięcioletnim przeglądem budowlanym. Czynności te zostały podjęte, zdaniem powodów, bez zgody właścicieli, bez uwzględnienia i zaplanowania tego wydatku w planie gospodarczym na 2010 rok. Zatwierdzenie tego wydatku wpisane zostało jako § 2 przedmiotowej uchwały, bez szczegółowego wskazania w jej treści, jaki jest koszt ekspertyzy budowlanej i przeglądu pięcioletniego. Właściciele lokali nie zostali zapoznani z treścią umowy zawartej w dniu 25 listopada 2011 r., której przedmiotem było sporządzenie rocznego przeglądu ogólnobudowlanego budynku przy Alei (...), nie stanowiła również załącznika do przedmiotowej uchwały. Zgodnie z założeniami planu gospodarczego na 2011 rok, koszt przeglądu budowlanego miał wynieść 3.500 zł.

Sąd Okręgowy uznał powyższy zarzut za zasadny, wskazując, że umowa dotyczy wykonania przeglądu budowlanego, jednak wiąże się z dość wysokim zobowiązaniem finansowym właścicieli lokali i kwota z umowy jest znacznie wyższa niż koszt zaplanowany na ten cel w planie gospodarczym stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały nr (...). W ocenie Sądu Okręgowego, skoro umowa na wykonanie 5-letniego przeglądu została podpisana w dniu 25 listopada 2010 r., zaś termin jej realizacji został przewidziany na 2011 rok, stosowna kwota winna znaleźć się w planie gospodarczym na 2011 rok, a nie stanowić uzupełnienie sprawozdania finansowego za 2010 rok.

Również zarzut odnoszący się do zawyżonego wskazania w sprawozdaniu finansowym kosztów obsługi prawnej został uznany przez Sąd Okręgowy za zasadny. Nieprawidłowe było uwzględnienie w sprawozdaniu finansowym kwoty 36.600 zł tytułem wydatków na obsługę prawną, poniesionych w 2010 r., w sytuacji kiedy uchwała z planem gospodarczym na 2010 r. aprobująca wydatki na obsługę prawną zaczęła obowiązywać dopiero od dnia 1 września 2010 r. Dopiero z dniem 1 października 2010 r. możliwe było pobieranie zaliczek na obsługę prawną w wysokości 1,20 zł/m<sup>2</sup>, wcześniej była to kwota 0,80 zł/m<sup>2</sup>, zgodnie z pkt 3.3 uchwały nr (...) z dnia 22 czerwca 2009 r. Dlatego też koszt pomocy prawnej mógł wynieść maksymalnie 900 zł miesięcznie. Z drugiej strony, Sąd Okręgowy wskazał, że brak było podstaw do przyjęcia, że jedynym kosztem obsługi prawnej jest ten, który zaktualizował się w 2010 roku, czyli wynagrodzenie przysługujące prawnikowi za cztery ostatnie miesiące 2010 roku. Koszt obsługi prawnej w tym okresie wynosił 2.500 zł + VAT miesięcznie, natomiast za okres je poprzedzający, tj. 8 miesięcy 900 zł + VAT miesięcznie. Stanowi to kwotę 19.400 zł + VAT.

Kolejny zarzut powodów odnosił się do nie wymienienia jakichkolwiek kosztów poniesionych w ramach funduszu remontowego. Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne wyjaśnienia złożone w tym zakresie przez stronę pozwaną. Jak wyjaśnił, w 2010 roku nie podjęto uchwał, których przedmiotem były czynności mające na celu poprawę stanu technicznego nieruchomości, a co się z tym wiąże, nie było możliwym przeznaczenie na ten cel jakichkolwiek środków. Wspólnota mieszkaniowa ponosiła jedynie koszty z tytułu bieżących konserwacji i przeglądów, co zostało uwzględnione zarówno w planie gospodarczym, jak i w sprawozdaniu finansowym.

Kolejny zarzut strony powodowej został przez Sąd Okręgowy uznany za zasadny, a dotyczył on wydatków z Funduszu pomocowego, uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym w części IV. Ów zarzut dotyczył de facto wydania kwoty 11.610,33 zł bez wskazania, na jaki cel została ona przeznaczona. Co prawda, jak wyjaśnił Sąd I instancji, w statucie wspólnoty brak jest przesłanek zobowiązujących pozwaną do szczegółowego wskazywania, na jaki cel środki z tego funduszu zostały przeznaczone. Z drugiej jednak strony, wspólnota w zakresie dysponowania środkami pieniężnymi właścicieli przekazanymi jej do rozliczenia się, nie ma żadnych uprawnień. To nadal są środki pieniężne właścicieli lokali, a nie wspólnoty i nie może ona, nawet gdy chce tego większość właścicieli, zmieniać ich przeznaczenia, także wtedy, gdy okaże się, że wydatki na poczet których były uiszczane, były niższe niż przewidywano. Nadpłata stanowi własność właściciela i tylko on może zdecydować, co z tymi środkami zrobić. Wspólnota nie ma uprawnień do podejmowania za niego decyzji w tym zakresie.

Sąd Okręgowy wskazał, że powyższe stanowisko należy także odnieść do § 2 uchwały nr (...), w której postanowiono wynik finansowy w wysokości 121.003,43 zł przekazać na pokrycie kosztu przeglądu pięcioletniego nieruchomości oraz

kosztów wymiany wodomierzy i ciepłomierzy w lokalach. Środki pozostałe, po sfinansowaniu powyższych wydatków, miały zasilić konto funduszu remontowego. Sąd I Instancji stwierdził, że w sytuacji, gdy część członków wspólnoty płaci zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości sumiennie, a czasem nawet je nadpłaca, zaś część członków notorycznie takowych zaliczek nie uiszcza, może powstać sytuacja, w której pomimo nieregulowania zaliczek, wspólnota będzie miała dodatni wynik finansowy związany z nadpłatami niektórych właścicieli lokali. Zwykle nieuczciwym jest, aby w takiej sytuacji większość właścicieli mogła arbitralnie zdecydować, że nadwyżki uiszczone przez sumiennych właścicieli miałyby zostać przeznaczone na sfinansowanie wspólnych wydatków wspólnoty związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

W sytuacji, gdyby każdy z właścicieli, który uiszczył koszty wyższe niż przypadające z jego udziału w nieruchomości wspólnej wyraził na to zgodę, możliwe jest przeznaczenie takowej nadwyżki na dowolny cel wskazany w uchwale wspólnoty, jednakże bez indywidualnej zgody każdego z właścicieli, którego zwrot może dotyczyć, wspólnota nie może podjąć takowej uchwały bez narażenia się na naruszenie interesu właściciela lokalu.

Kolejny zarzut powodów dotyczył wskazania w części V dotyczącej kosztów poniesionych w 2010 r. kwoty 170.391,80 zł tytułem rozrachunków z odbiorcami, a w pozycji Rozrachunki z dostawcami kwoty 400 zł. Jednakże jak zostało to wyjaśnione przez stronę pozwaną, był to błąd w projektach dokumentów przygotowywanych na zebranie. Uchwała nr (...) głosowana była już z uwzględnieniem poprawek w sprawozdaniu finansowym. Członkowie wspólnoty uzyskali poprawioną wersję uchwały wraz z załącznikami po jej przegłosowaniu. Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy powyższy zarzut uznał za nieuzasadniony.

Ostatni z zarzutów powodów podniesiony wobec uchwały nr (...) dotyczący umieszczenia w treści uchwały zarówno aprobowania sprawozdania finansowego, jak i udzielenia zarządowi absolutorium, został uznany przez Sąd Okręgowy za nieuzasadniony, gdyż okoliczność powyższa nie ograniczyła możliwości swobodnego podjęcia decyzji w tym zakresie przez właścicieli lokali.

Reasumując, Sąd I Instancji wskazał, że uwzględniając szeroki zakres zarzutów podniesionych przez powodów, uchwałę nr (...) należało uchylić. Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że w chwili podejmowania przedmiotowej uchwały obowiązywało rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2001 r. sprawie szczególnych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek niebędących spółkami handlowymi, nieprowadzących działalności gospodarczej, które zgodnie z § 48 pkt 3 statutu wspólnoty mieszkaniowej miało zastosowanie do sporządzanego przez nią sprawozdania finansowego, które winno było rygorystycznie wypełniać przesłanki wynikające z ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Powyższe względy także powodowały konieczność uchylenia uchwały nr (...).

Zarzuty powodów podniesione wobec uchwały nr (...) w sprawie planu gospodarczego wspólnoty mieszkaniowej na 2011 rok oraz wysokości opłat wnoszonych przez właścicieli lokali na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w 2011 roku, zostały uznane przez Sąd Okręgowy za niezasadne. Powodowie podnieśli, że w załączniku nr 1 do tej uchwały w postaci planu gospodarczego na 2011 rok, brak jest przejrzystego wskazania poniesionych przez wspólnotę kosztów oraz planowanych wpłat tytułem zaliczek na media, fundusz eksploatacyjny oraz fundusz remontowy. Powodowie zasygnalizowali również, że występują różnice w kwotach wskazywanych w sprawozdaniu finansowym za okres od stycznia do grudnia 2010 r. i w planie gospodarczym na 2011 rok. Zróżnicowane pozostają kwoty np. ubezpieczenia nieruchomości, koszty zarządu i administratora, opłaty bankowe i pocztowe. Powodowie zarzucili także, że wprowadzono podwyżkę opłat na fundusz remontowy z kwoty 0,15 zł na 0,50 zł, co stanowi wzrost tej opłaty o ponad 330%. Strona pozwana podniosła zaś, że wszelkie pomyłki rachunkowe jakie zawierało sprawozdanie finansowe bądź plan gospodarczy zostały skorygowane przed głosowaniem i uchwała głosowana była już z uwzględnieniem poprawek. Stanowisko to zaaprobował także Sąd Okręgowy.

Ponadto Sąd I Instancji wskazał, że nie można uznać, że poprzez podniesienie zaliczek na fundusz remontowy doszło do powstania szkody. Zarzut powodów polegający na sugerowaniu, że podwyżki można było uniknąć, gdyby zarząd wspólnoty zrezygnował z przysługującego mu wynagrodzenia, również został uznany za bezzasadny. Wynagrodzenie członków zarządu zostało ustalone w drodze uchwały podjętej przez właścicieli lokali i może zostać również w ten

sposób zmienione. Nie można zaliczyć do kategorii obowiązków zarządu wspólnoty mieszkaniowej dbania o dobro całej wspólnoty poprzez zrzeczenie się przysługującego mu wynagrodzenia.

Sąd Okręgowy uznał, że wniosek o uchylenie uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenia wydatków z funduszu remontowego był niezasadny. Wobec tej uchwały powodowie podnieśli zarzut nie wskazania w jej treści podmiotów, które mają wykonać prace remontowe, ofert z kosztami i zakresem prac oraz warunkami ich przeprowadzenia, a przede wszystkim ich zasadności. W ocenie Sądu I, do podjęcia decyzji o zakresie prac, ich kolejności oraz zasadności uprawniony jest zarząd wspólnoty mieszkaniowej. W załączniku do uchwały wspólnota podjęła decyzję, jakie wydatki z funduszu remontowego mają być sfinansowane w 2011 roku. W uchwale podjęto decyzję przekraczającą zakres zwykłego zarządu co do wykorzystania środków z funduszu remontowego, natomiast jej wykonanie przez zebranie stosowych ofert i wybranie najkorzystniejszej stanowić będzie czynność zwykłego zarządu, do czego uprawniony jest zarząd wspólnoty.

Wniosek o uchylenie uchwały nr (...) w sprawie określenia liczebności zarządu wspólnoty mieszkaniowej oraz wyboru jego członków został przez Sąd Okręgowy uznany za zasadny. Strona powodowa podniosła, że w trakcie podejmowania przedmiotowej uchwały doszło do naruszenia prawa właścicieli lokali do swobodnego wyboru członków zarządu poprzez ograniczenie możliwości wyboru kandydatów do zarządu do wskazania wyłącznie trzech kandydatów wybranych na zebraniu.

W ocenie Sądu Okręgowego, pozwana miała możliwość ograniczenia wyboru kandydatów do osób obecnych na przedmiotowym zebraniu w dniu 18 marca 2011 r., jednakże naruszającym interesy właścicieli było pozbawienie osób nieobecnych na zebraniu prawa do realnego wyboru członków zarządu wspólnoty poprzez wskazanie wyłącznie trzech kandydatur na liście do głosowania udostępnionej osobom nieobecnym za zebraniu, w sytuacji gdy ustalono, że w skład zarządu wchodzić będzie 3 osoby. Analiza zapisów protokołu zebrania z dnia 18 marca 2011 r. uzasadnia twierdzenie, że sposób organizacji głosowania nad sporną uchwałą, wyłączył de facto spod głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów kwestię liczebności zarządu, którego wybór był poddany pod głosowanie w tym trybie.

Na marginesie Sąd Okręgowy wskazał, że za niezasadny uznać należało zarzut jakoby podejmowana była uchwała, która nie została wskazana w zawiadomieniu o zebraniu członków wspólnoty, gdyż z zawiadomienia z dnia 7 marca 2011 r. jednoznacznie wynika, że głosowanie miało odbyć się dwuetapowo, tj. pierwsze głosowanie miało ustalić liczebność zarządu, drugie natomiast wyłonić kandydatów do niego.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił wniosku A. G. i K. P. w przedmiocie ograniczenia powództwa w zakresie uchylenia uchwały nr (...), gdyż wniosku w tym zakresie nie złożyli wszyscy powodowie, stanowiska w tym zakresie nie zajęła także strona pozwana (art. 203 k.p.c.). Ponadto na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2010 r. Nr 7, poz. 45), którą z dniem 19 kwietnia 2010 r. do art. 193 dodany został § 21 (por. jednak art. 4 ust. 1 tej ustawy), ustawodawca jednoznacznie przesądził, że zmiana powództwa nie może być zasadniczo dokonana w formie ustnej na rozprawie, lecz w formie pisma procesowego. W przedmiotowej sprawie profesjonalny pełnomocnik wystąpił z takim wnioskiem jedynie na rozprawie, z uwagi na powyższe Sąd nie znalazł podstaw do ograniczenia powództwa i rozstrzygnął merytorycznie o żądaniu.

I wreszcie wniosek o uchylenie ostatniej z zaskarżonych uchwał o nr (...) w sprawie ustalenie granic nieruchomości wspólnej również, zdaniem Sądu Okręgowego, winien zostać uwzględniony. Powodowie podnieśli, że w uchwale nie wskazano podstawy prawnej ani na zasad, na jakich oddano lub zamierza się oddać części wspólne nieruchomości do użytku jednemu właścicielowi.

Zarzuty te podzielił Sąd Okręgowy, wskazując, że w uchwale nie podano jakim konkretnie osobom mają zostać przekazane do wyłącznego użytku części wspólne nieruchomości, chociaż w pkt e przewidziano taką możliwość, nie określając jednocześnie żadnych opłat z tego tytułu dla właściciela, który stanie się jej wyłącznym użytkownikiem ani też ograniczenia ciężarów po stronie pozostałych członków wspólnoty. Ponadto, w ocenie Sądu Okręgowego, zakres

przedmiotowy uchwały w zakresie ustalającym części wspólne nieruchomości jest zbyt szeroki, gdyż przyjęcie za część wspólną nieruchomości elementów instalacji grzewczej w postaci grzejników i zaworów grzejnikowych wywiera zbyt daleko idący wpływ na prawo własności poszczególnych lokali.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., zasądzając od pozwanej na rzecz powodów E. B. (2), A. S., K. P. i D. S. kwotę 627,40 zł, a także na podstawie art. 98 k.p.c. uznając, że powodowie A. G. i G. M. przegrali sprawę w całości i dlatego zasądzając od nich na rzecz pozwanej kwotę 720 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu.

Prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 29 czerwca 2015 r. apelacja powoda A. G. została odrzucona w całości (k. 578).

**Apelację** od wyroku wniosła **pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości (...) w W.**, zaskarżając wyrok w części, to jest w zakresie punktów: 1, 2 i 5, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w tym zakresie oraz zasądzenie od powodów na swoją rzecz zwrotu kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

W apelacji pozwana zarzuciła mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku zastosowanie niepoprawnej wykładni obowiązujących przepisów prawnych, na które powołał się Sąd Okręgowy, jak również błąd w ustaleniach faktycznych Sądu Orzekającego przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, a polegający na:

- 1) nie uznaniu, że w dniu 25 lipca 2011 r. właściwie doręczono zawiadomienie o podjętych uchwałach E. B. (2), podczas gdy doręczenie nastąpiło pod właściwym adresem, za pokwitowaniem, bezpośrednio na ręce dorosłego domownika,
- 2) błędnym uznaniu, że w planie gospodarczym na 2011 rok nie przewidziano zwiększonych wydatków na obowiązkowy przegląd budynku, zaś umieszczenie odpowiednich zapisów o źródle i wysokości przekazanych środków na pokrycie przeglądu pięcioletniego w uchwale nr (...) było nieprawidłowe i nie transparentne i stanowiło podstawę uchylenia uchwały,
- 3) błędne uznanie, że pozwana wspólnota zawyżyła w sprawozdaniu finansowym koszty obsługi prawnej,
- 4) błędne uznanie, że brak jest informacji, na jakie cele została wydatkowana kwota 11.610,33 zł,
- 5) błędne przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa powinna uzyskać zgodę wszystkich właścicieli na spożytkowanie wskazanej w sprawozdaniu kwoty 11.610,33 zł oraz że powinna uzyskać zgodę każdego właściciela lokalu w przedmiocie rozdysponowania nadwyżki powstałej z wpłaconych zaliczek nad rzeczywiście poniesionymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną,
- 6) niewłaściwe utożsamienie wyniku finansowego z przepływami finansowymi oraz błędne przyjęcie, że wykazaną w sprawozdaniu nadwyżkę finansową tworzą jedynie wyższe kwoty odprowadzonych zaliczek,
- 7) nie wskazanie żadnej konkretnej przesłanki wynikającej z ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, której sprawozdanie finansowe pozwanej nie spełniało, a spełniać powinno,
- 8) błędne uznanie procedury wyboru zarządu w pozwanej wspólnocie za niezgodną z prawem oraz uniemożliwiającą członkom wspólnoty posiadania realnego wpływu na skład zarządu.

#### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej jest bezzasadna, żaden z podniesionych w niej zarzutów naruszenia przepisów prawa nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd Okręgowy, dokonaną przez ten Sąd ocenę materiału dowodowego, a także uzasadnienie prawne, które wymagało jedynie dalszego pogłębienia.

W pierwszej kolejności należy jednak odnieść się do wskazanego przez stronę pozwaną zakresu zaskarżenia. Wspólnota mieszkaniowa zaskarżyła wyrok w części, to jest w zakresie punktów 1, 2 i 5. W punkcie 1 wyroku Sąd Okręgowy oddalił powództwo wytoczone przez powodów A. G. i G. M..

Istniejący zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie, spór co do możliwości wniesienia środka zaskarżenia jedynie przez stronę „pokrzywdzoną” zapadłym orzeczeniem, został rozstrzygnięty w uchwale podjętej w składzie 7 sędziów Sądu Najwyższego, mającą moc zasady prawnej, z dnia 15 maja 2014 r., sygn. III CZP 88/13, w której uznano, że pokrzywdzenie orzeczeniem (gravamen) jest przesłanką dopuszczalności środka zaskarżenia, chyba że interes publiczny wymaga merytorycznego rozpoznania tego środka.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że punkt 1 sentencji zaskarżonego wyroku oddalający powództwo wytoczone przez powodów A. G. i G. M., nie jest dla skarżącej krzywdzący. Rozstrzygnięcie to nie zawiera w żadnej części uwzględnienia powództwa wytoczonego przeciwko pozwanej. Z tych też względów uznać należy, że pozwana nie ma interesu prawnego w zaskarżeniu wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie w zakresie punktu 1. Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 373 k.p.c., odrzucił apelację pozwanej w tym zakresie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie był zasadny zarzut apelacyjny dopuszczenia się przez Sąd Okręgowy błędu w ustaleniach faktycznych polegającego na nieuznaniu, że w dniu 25 lipca 2011 r. właściwie doręczono E. B. (2) zawiadomienie o podjętych uchwałach. Zdaniem skarżącej, doręczenie nastąpiło pod właściwym adresem, za pokwitowaniem, bezpośrednio na ręce dorosłego domownika. Wskazać jednak należy, że pozwana w żaden sposób nie wykazała powyższych okoliczności. Wspólnota mieszkaniowa powoływała się co prawda zarówno w odpowiedzi na pozew, jak i w apelacji, na to, że złożyła dowód doręczenia E. B. (2) w dniu 25 lipca 2011 r. zawiadomienia o podjętych uchwałach, jednak takiego dowodu nigdy w rzeczywistości nie dołączyła. Słusznie zatem Sąd Okręgowy przyjął, że wobec niewykazania przez pozwaną daty doręczenia zawiadomień o podjętych uchwałach, nie można uznać, że E. B. (2) wniosła pozew po upływie terminu wskazanego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Pięć kolejnych zarzutów apelacyjnych odnosi się do podjętego w punkcie 2 zaskarżonego wyroku rozstrzygnięcia, w którym została uchylona uchwała nr (...) r. z dnia 18 marca 2011 r. dotycząca przyjęcia sprawozdania finansowego za 2010 rok oraz udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty.

W pierwszej kolejności skarżący podniósł, że Sąd I Instancji błędnie uznał, że w planie gospodarczym na 2011 rok nie przewidziano zwiększonych wydatków na obowiązkowy przegląd budynku, zaś umieszczenie odpowiednich zapisów o źródle i wysokości przekazanych środków na pokrycie przeglądu pięcioletniego w uchwale nr (...) było nieprawidłowe i nietransparentne.

Wskazać należy, że Sąd Okręgowy ustalił, że zarząd wspólnoty przeznaczył kwotę około 36.000 zł na ekspertyzę budowlaną wraz z pięcioletnim przeglądem budowlanym. Natomiast kwota, na jaką opiewa umowa na przegląd jest znacznie wyższa niż koszt zaplanowany na ten cel w planie gospodarczym stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały nr (...). Strona pozwana w toku procesu wskazywała wprost na konieczność przeprowadzenia obowiązkowego przeglądu pięcioletniego w 2011 roku, czego jednakże nie uwzględniono w planie gospodarczym na 2011 r. Słusznie zatem Sąd I Instancji wskazał, że skoro umowa na przeprowadzenie wykonania przeglądu budowlanego została podpisana w dniu 25 listopada 2010 r., a termin jej wykonania przewidziany został na 2011 r., to stosowna kwota winna znaleźć się w planie gospodarczym na 2011 r., a nie stanowić uzupełnienie sprawozdania finansowego za 2010 r. Umieszczenie w treści uchwały nr (...) pozycji o przekazaniu wyniku finansowego za 2010 rok na pokrycie kosztów przeglądu pięcioletniego było zatem nieprawidłowe i nietransparentne.

Drugi zarzut apelacyjny odnosił się do błędnego, zdaniem skarżącej, uznania przez Sąd Okręgowy, że pozwana wspólnota mieszkaniowa zawyżyła w sprawozdaniu finansowym koszty obsługi prawnej. Strona powodowa w toku procesu podnosiła, że pozwana niezasadnie uwzględniła w sprawozdaniu finansowym w części dotyczącej kosztów poniesionych w 2010 r. kwotę 36.600 zł tytułem wydatków na obsługę prawną, w sytuacji gdy uchwała z planem



gospodarczym na 2010 r. aprobująca wydatki na obsługę prawną zaczęła obowiązywać dopiero od dnia 1 września 2010 r. Strona pozwana w odpowiedzi na pozew nie odniosła się w sposób konkretny do tak postawionego zarzutu i wskazała jedynie, że zarząd dysponuje funduszem pomocowym, z którego środki powinny być przeksięgowane na konto „obsługa prawna” oraz że wspólnota posiadała wolne środki na obsługę prawną, przekroczenie zaś pojedynczej pozycji budżetu przy dużych oszczędnościach w innych, nie jest niczym nietypowym w dużych wspólnotach.

Rozstrzygając o zasadności powyższego zarzutu, Sąd Okręgowy przyjął twierdzenia powodów za prawdziwe, uznając de facto, że zmiana w zakresie wynagrodzenia prawnika nastąpiła dopiero z dniem 1 września 2010 r., a zatem wynagrodzenie tegoż prawnika według wyższej stawki mogło być liczone dopiero od tego dnia. Koszt obsługi prawnej, to jest wynagrodzenia przysługującego prawnikowi w okresie ostatnich czterech miesięcy 2010 r., wyniósł zatem 2.500 zł + podatek VAT miesięcznie, natomiast za okres je poprzedzający, tj. 8 miesięcy wyniósł 900 zł + VAT miesięcznie. Stanowi to łącznie kwotę 19.400 zł + VAT, a nie kwotę 36.600 zł. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie sposób uznać powyższego rozumowania Sądu Okręgowego za wadliwy i nielogiczny, a w konsekwencji uznać za zasadny przedmiotowy zarzut apelacyjny strony pozwanej.

Trzeci i czwarty zarzut apelacyjny odnosił się do błędnego uznania, zdaniem skarżącej, że brak jest informacji na jakie cele została wydatkowana kwota 11.610,33 zł oraz że wspólnota mieszkaniowa powinna uzyskać zgodę wszystkich właścicieli na spożytkowanie wskazanej w sprawozdaniu kwoty 11.610,33 zł, jak również, że powinna uzyskać zgodę każdego właściciela lokalu także w przedmiocie rozdysponowania nadwyżką powstałą z wpłaconych zaliczek nad rzeczywiście poniesionymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną. Uzasadniając powyższy zarzut strona pozwana wskazała, że fundusz pomocowy zarządu powstał na podstawie uchwały nr (...), która wskazuje cele, na jakie zarząd może przeznaczyć te środki. Brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do żądania od zarządu umieszczenia w sprawozdaniu finansowym bardziej szczegółowych danych dotyczących poczynionych wydatków.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że skarżący de facto przyznał rację powodom, a co za tym idzie Sądowi Okręgowemu, który ustalił, że wspólnota mieszkaniowa nie wskazała wprost na jaki cel zamierza przeznaczyć wyżej wymienioną kwotę.

Sąd Apelacyjny nie podziela natomiast stanowiska Sądu Okręgowego, zgodnie z którym nadpłata stanowi własność właściciela i tylko on może zdecydować, co z tymi środkami zrobić, zaś wspólnota mieszkaniowa nie ma uprawnień do podejmowania za niego decyzji w tym zakresie. Stanowisko powyższe wynika ze starszego orzecznictwa, między innymi pogląd taki został wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 lutego 2001 r., sygn. I ACA 1309/00 (OSA 2002/4/30, M.Prawn. 2003/1/39, Pr.Gosp. 2002/4/52).

Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela natomiast pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z dnia 8 października 2008 r., sygn. V CSK 133/08 (Lex nr 500183), zgodnie z którym, jeżeli suma zaliczek przekraczała poniesione rzeczywiście w danym roku koszty zarządu, właściciele lokali powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki: czy ma to nastąpić przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na ten cel, czy przez zwrot właścicielom lokali, lub w inny sposób. Taki sposób określania wysokości zaliczek, odnoszący ich wielkość przy uchwalaniu do rzeczywiście poniesionych kosztów zarządu w roku poprzednim, oraz rozliczenie ich po upływie roku, na który zostały uchwalone, według kosztów zarządu rzeczywiście poniesionych w tym roku, odpowiada zarówno celowi, jakiemu służą zaliczki, jak i ich charakterowi określonymu w bezwzględnie obowiązującym art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz wymaganiu, by stanowiły funkcję rzeczywistych kosztów zarządu.

Powyższe nie zmienia jednak faktu, że w sprawozdaniu finansowym powinna zostać umieszczona informacja dotycząca tego, na jakie cele została wydatkowana kwota 11.610,33 zł.

Piąty zarzut apelacyjny odnosił się do niewłaściwego utożsamienia przez Sąd Okręgowy wyniku finansowego z przepływami finansowymi oraz błędnego przyjęcia, że wykazaną w sprawozdaniu nadwyżkę finansową tworzą jedynie wyższe kwoty odprowadzonych zaliczek niż wykazanych kosztów. Uzasadniając powyższy zarzut strona pozwana wskazała, że Sąd Okręgowy pominął fakt, iż kwota powstałej nadwyżki wynika również z przychodów wspólnoty. Zaliczki wpłacone przez współwłaścicieli nie pokryły wszystkich wydatków wspólnoty w 2010 r. Szósty i wreszcie

ostatni zarzut apelacyjny odnosił się do niewskazania przez Sąd Okręgowy żadnej konkretnej przesłanki wynikającej z ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, której sprawozdanie finansowe pozwanej nie spełniało, a spełniać powinno.

W kontekście powyższych zarzutów wskazać należy, że zgodnie z art. 30 ustawy o własności lokali, przedmiotem corocznego zebrania ogółu właścicieli winno być sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Ustawa o własności lokali nie normuje samodzielnie ani formy ani treści sprawozdania zarządu. W orzecznictwie ujawnił się spór dotyczący zakresu tego sprawozdania. Jeden nurt orzecznictwa dopuszcza przedstawienie sprawozdań w sposób odformalizowany, nawet tylko ustny, ograniczony do danych, jakie zawiera prowadzona dla danej nieruchomości wspólnej pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 9 marca 2015 r., sygn. I ACa 1330/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 stycznia 2013 r., sygn. I ACa 1171/12).

Według drugiego, który należy uznać za dominujący i który Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela, sprawozdanie zarządu powinno przybrać kształt określony w art. 45 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości /Dz. U. z 2016 r., poz. 1047 ze zm./ (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 maja 2014 r., sygn. I ACa 1732/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 maja 2012 r., sygn. I ACa 171/12, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28 stycznia 2009 r., sygn. II FSK 1508/07).

Sąd Apelacyjny przychylił się do stanowiska, że po stronie zarządu wspólnoty mieszkaniowej istnieje obowiązek przygotowania sprawozdania z zarządu w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Zgodnie bowiem z art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy, stosuje się ją m.in. do jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej. Artykuł 80 ust. 3 ustawy stanowi zaś, że do jednostek niebędących spółkami handlowymi, jeżeli nie prowadzą działalności gospodarczej, nie stosuje się przepisów rozdziałów 6 i 7 ustawy. Poza wyłączeniem ustawodawca pozostawił więc m.in. rozdział piąty, a w nim art. 45, który w ustępie drugim określa części składowe sprawozdania finansowego, a więc: bilans, rachunek zysków i strat oraz informację dodatkową, obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za stosowaniem ustawy o rachunkowości do sprawozdań zarządu wspólnot mieszkaniowych przemawiają również względy celowościowe. W ogólnej liczbie wspólnot mieszkaniowych istnieją takie, które liczą kilku właścicieli oraz takie, które liczą ich kilkuset. Ustawodawca nie czyni jednak różnicy między nimi w zakresie obowiązku złożenia sprawozdania z zarządu. Należy zatem przyjąć, że wszystkie wspólnoty mieszkaniowe, niezależnie od ich wielkości, obowiązują jeden standard co do treści sprawozdania zarządu. W interesie ogólnym właścicieli lokali jest, aby standard ten skutecznie chronił ich prawa także w dużych wspólnotach mieszkaniowych. Najlepszą możliwość zapewnienia skuteczności takiej ochrony daje wymaganie dostosowania sprawozdań z zarządu do standardów ustawy o rachunkowości. Standard ten jest przejrzysty w odróżnieniu od ogólnych wskazówek orzecznictwa postulującego odformalizowane traktowanie sprawozdań zarządów wspólnot mieszkaniowych. Nieprzejrzysty standard może natomiast prowadzić do słabszych narzędzi kontroli zarządów wspólnot mieszkaniowych, niepewności prawnej, a w konsekwencji kwestionowaniem uchwał na drodze postępowania sądowego. Od jednolitych zasad sporządzania sprawozdań należy oczekiwać lepszej ochrony właścicieli lokali, większej przejrzystości działalności wspólnot mieszkaniowych, zmniejszenia ryzyka nadużyć i błędów w funkcjonowaniu finansowym wspólnot mieszkaniowych.

W świetle poczynionych uwag należy stwierdzić, że sprawozdanie finansowe pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nie spełnia wymagań ustawy o rachunkowości. W szczególności brak jest określenia poszczególnych wydatków jakie poniosła wspólnota mieszkaniowa w danym roku kalendarzowym. Te uchybienia spowodowały, że nie można poddać sprawozdania finansowego rzetelnej kontroli. I głównie z tego powodu uznać należało, że uchwała nr (...) dotycząca przyjęcia sprawozdania finansowego za 2010 rok oraz udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty podlegała uchyleniu, a zatem apelacja pozwanej kwestionująca rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w tym zakresie jest bezzasadna.

Kolejny zarzut apelacyjny strony pozwanej odnosi się do podjętego w punkcie 5 sentencji zaskarżonego wyroku rozstrzygnięcia, w którym została uchylona uchwała nr (...) z dnia 18 marca 2011 r. dotycząca określenia liczebności oraz wyboru członków zarządu wspólnoty.

Strona pozwana zarzuciła zaskarżonemu rozstrzygnięciu błędne uznanie procedury wyboru zarządu w pozwanej wspólnocie za niezgodną z prawem oraz uniemożliwiającą członkom wspólnoty posiadania realnego wpływu na skład zarządu. Uzasadniając powyższy zarzut pozwana wskazała, że Sąd Okręgowy uchylając uchwałę nr (...), a zatem negując wprowadzoną procedurę wyboru zarządu, nie wskazał jak prawidłowo powinna zostać przeprowadzona owa procedura, aby przepisy prawa i interesy wszystkich członków wspólnoty były zachowane.

Wskazać należy, że zaskarżona uchwała została podjęta w nieprawidłowy sposób, gdyż w porządku zebrania zostało podane, że pod głosowanie właściciele zostaną poddana zarówno liczebność członków zarządu, to jest właściciele w drodze głosowania mieli zdecydować, ilu będzie członków zarządu pozwanej wspólnoty oraz skład osobowy, czyli właściciele w drodze głosowania mieli zdecydować, którzy spośród zgłoszonych przez wszystkich właściciele kandydatów, będą pełnić funkcję w zarządzie.

Tymczasem wobec braku większości właściciele na zebraniu, uchwała została poddana głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów, ale bez poddania pod głosowanie liczebności członków zarządu. Ta została przyjęta na podstawie głosowania niewielkiej części spośród właściciele posiadających niewielką ilość udziałów. Kwestia liczebności członków zarządu wspólnoty została zatem przesądzona przez mniejszość właściciele, a zatem nieprawidłowo, sprzecznie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Ponadto pod głosowanie właściciele został poddany zbiorczo wybór trzech członków zarządu. Właściciele mogli zatem albo zagłosować za wybraniem wszystkich trzech kandydatów do zarządu albo przeciwko ich wybraniu. Jeśli któryś z właściciele chciałaby zagłosować tylko za jednym lub dwoma kandydatami, a przeciwko pozostałym, nie miał takiej możliwości. Tego rodzaju sposób głosowania jest sprzeczny z jego istotą. Jest bowiem oczywiste, że można popierać jednego kandydata, a oponować przeciwko wyborowi drugiego. Głosowanie nad wyborem członków zarządu powinno zatem odbyć się osobno co do każdego z kandydatów. Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd Okręgowy prawidłowo uchylił uchwałę nr (...), a co za tym idzie, że apelacja pozwanej w tym zakresie jest bezzasadna.

Mając na uwadze powyższe rozważania faktyczne i prawne, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny oddalił apelację strony pozwanej jako bezzasadną w części, w jakiej nie została odrzucona.