

**Sygn. akt VI ACa 764/18**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 4 grudnia 2019 r.**

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

Przewodniczący - Sędzia Ksenia Sobolewska - Filcek (spr.)

Sędziowie: Maciej Kowalski

Agata Zając

Protokolant: prot. sąd. Patryk Pałka

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2019 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 czerwca 2018 r., sygn. akt XXV C 2051/17

- 1) oddala apelację powoda;
- 2) oddala apelację pozwanej;
- 3) znosi między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt VI ACa 764/18**

## UZASADNIENIE

W pozwie z 16 października 2017 r. E. G. wniósł o uchylenie w całości uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. z 20 kwietnia 2017 r.: nr (...) w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2016 i nr (...) w przedmiocie uchwalenia rocznego planu gospodarczego na rok 2017 i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną, należnej od właścicieli lokali.

W uzasadnieniu swojego żądania powód podał, że jest właścicielem lokalu w budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. O fakcie podjęcia zaskarżonych uchwał poinformowano właścicieli lokali ogłoszeniem z 4 września 2017 r. Są one jednak wadliwe i nie powinny się ostać bowiem w uchwale dotyczącej sprawozdania finansowego za 2016 r. niewłaściwie rozliczono koszty zarządu nieruchomością wspólną na każdy lokal, a wadliwe naliczenia ponowione zostały w ramach określenia rocznego planu gospodarczego na rok 2017. Obecny system zakłada naliczenie wydatków w proporcji do powierzchni mieszkalnej każdego lokalu, gdy tymczasem ustawa nakłada obowiązek

naliczania ich w proporcji do powierzchni mieszkalnej lokalu, powiększonej o pomieszczenia przynależne (poddasze użytkowe, piwnice), czyli stosownie do udziału w nieruchomości wspólnej. Nadto, zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej naliczane są od powierzchni 4.604,89 m<sup>2</sup> (powierzchnia lokali mieszkalnych w budynku Wspólnoty) i nie towarzyszy temu coroczne wyrównanie do wielkości kosztów liczonych zgodnie z udziałami, z uwzględnieniem pomieszczeń przynależnych, tj. do powierzchni 5.240,71 m<sup>2</sup>. Oznacza to, że ponad 40 właścicieli lokali ponosi wyższe koszty utrzymania nieruchomości, niż wynika to z ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana wyjaśniła, że 10 października 2003 r. właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) w sprawie pobierania zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek na fundusz remontowy, w której ustalili, że ich wysokość ustala zarząd na podstawie powierzchni użytkowej mieszkania. Uchwała ta nie została zaskarżona do sądu, jest wiążąca i właściciele lokali zobowiązani są do ponoszenia kosztów na zasadach ustalonych w niej ustalonych. Zastosowana przez pozwaną metoda rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej odpowiada też obowiązującym przepisom prawa, w tym przepisom ustawy o własności lokali i podjętym przez właścicieli lokali uchwałom. Przyczyną powstania ujemnego wyniku finansowego za rok 2016 był zaś brak przegłosowania planu gospodarczego przygotowanego przez poprzedniego administratora, w którym powinno być ujęte naliczenie za ochronę, oraz błędne księgowania poprzedniej firmy administrującej.

**Wyrokiem z 29 czerwca 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie** uchylił uchwałę nr (...) z 1 września 2017 r. w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną, należnej od wszystkich właścicieli lokali oraz oddalił powództwo o uchylenie uchwały nr (...) z 1 września 2017 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2016 oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda 200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w konsekwencji stosunkowego rozdzielenia ich pomiędzy stronami na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c.

#### **Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy poprzedził, następującymi ustaleniami:**

E. G. jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Do lokalu tego przynależy piwnica nr (...) o powierzchni 9,60 m<sup>(2)</sup>. Powierzchnia użytkowa budynku przy ul. (...) w W. wynosi 5.240,71 m<sup>(2)</sup>, zaś udziały właścicieli lokali w nieruchomości nie sumują się do liczby 1.

Uchwałą nr (...) z dnia 10 października 2003 r. właściciele lokali ustalili, że wysokość miesięcznej zaliczki ustala Zarząd Wspólnoty na podstawie: a) powierzchni użytkowej mieszkania zgodnie z normą (...) – dla ustalenia zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, b) wypełnionych deklaracji o liczbie użytkowników – dla ustalenia zaliczki za pobór zimnej wody i odprowadzenie ścieków, ciepłej wody oraz za wywóz śmieci; wielkość zaliczki uzyskuje się przez podzielenie miesięcznych kosztów usług przez łączną liczbę użytkowników lokali; w lokalu, w którym zgodnie z deklaracją nikt nie zamieszkuje, zaliczki nalicza się za 1 osobę.

We Wspólnocie obowiązywał również Statut przyjęty uchwałą nr (...), w którym postanowiono, że właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej – w części odpowiadającej wielkości jego udziału. Na pokrycie tych wydatków każdy właściciel – zarówno osoba fizyczna, jak osoba prawna – wnosi zaliczki w formie miesięcznych opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Stawkę tych zaliczek, wyliczoną na podstawie planu gospodarczego Wspólnoty i aneksów do tego planu, określa uchwała właścicieli. Uchwała właścicieli może zwiększyć kwotę zaliczki przypadającej na lokal, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tego lokalu (§ 14 ust. 2).

Uchwałą nr (...) przyjęto nowy Statut pozwanej Wspólnoty, w którym również przyjętą zasadę, że właściciele lokali ponoszą koszty zarządu nieruchomością wspólną stosownie do wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Od czasu przyjęcia uchwały nr (...) z 10 października 2003 r. Wspólnota rozliczała koszty zarządu nieruchomością wspólną w oparciu o powierzchnie lokali, bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych. Zaliczki na

pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną naliczane były, z uwzględnieniem powyższej zasady, na podstawie uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.

Zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku 2016 Wspólnota naliczała właścicielom lokali na podstawie uchwały nr (...) z 27 kwietnia 2015 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2015 r., gdyż właściciele lokali nie podjęli odrębnej uchwały co do wysokości zaliczek na 2016 r. i nie uchwalili planu gospodarczego na 2016 r. W planie gospodarczym przyjętym uchwałą nr (...) z 27 kwietnia 2015 r. stawka zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (przy uwzględnieniu powierzchni użytkowej 4.604,89 m<sup>2</sup>) ustalona została na 2,37 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

Uchwałą nr (...) z 1 września 2017 r. przyjęto sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. Wynik finansowy za rok 2016 zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości 14.681,15 zł, po uwzględnieniu przychodów z zaliczek w wysokości 130.966,80 zł, kosztów poniesionych na utrzymanie nieruchomości wspólnej w wysokości 146.713,57 zł, przychodów finansowych w wysokości 2.939,04 zł, kosztów finansowych 20,02 zł, podatku dochodowego w wysokości 769 zł oraz nierozliczonego ujemnego wyniku finansowego za 2015 r. w wysokości 1.084 zł.

Uchwałą nr (...) z 1 września 2017 r. w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną, należnej od wszystkich właścicieli lokali:

- ustalono wysokość miesięcznej zaliczki eksploatacyjnej na koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej należnej od wszystkich właścicieli lokali w wysokości 3,21 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (§ 1 ust. 1),
- uchwalono wysokość naliczeń indywidualnych związanych ze zużyciem mediów (zimna woda, kanalizacja i wywóz nieczystości w wysokości przedstawionej w załączniku nr 1 do uchwały i ustalono, że wysokość tych naliczeń może ulec zmianie w przypadku zmiany cen mediów (§ 1 ust. 2),
- uchwalono plan gospodarczy, na podstawie którego została uchwalona wysokość zaliczki, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały (§ 2),
- postanowiono, że uchwała wchodzi w życie z pierwszym dniem następnego miesiąca po jej podjęciu i obowiązuje do dnia podjęcia kolejnej uchwały w tej sprawie (§ 3).

Zawiadomieniem z 4 września 2017 r. pozwana poinformowała właścicieli lokali o podjęciu spornych uchwał na zebraniu członków Wspólnoty oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie przedstawionych przez strony dowodów z dokumentów, zeznań świadków i powoda, którym dał wiarę uznając, że korespondowały one wzajemnie ze sobą i z dowodami z dokumentów, składając się wraz z nimi na spójną i logiczną całość, obrazującą opisany wyżej stan faktyczny sprawy.

Nie budziły też wątpliwości Sądu Okręgowego zeznania J. N. - przedstawiciela pozwanej, które również pozostawały w zgodzie z dokumentami stanowiącymi materiał dowodowy sprawy, z wyjątkiem faktu dotyczącego uchwalenia nowego Statutu Wspólnoty w roku 2014. W tym zakresie Sąd dokonał ustaleń na podstawie zeznań świadka J. J. (1), powoda E. G. i dokumentu w postaci protokołu komisji skrutacyjnej, z których wynika jednoznacznie, że w 2014 r. Wspólnota podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia nowego Statutu.

Sąd oddalił wnioski powoda i pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rewidenta i biegłego z zakresu rachunkowości uznając, że okoliczności, które strony zamierzały wykazać w ten sposób (prawidłowość prowadzenia zarządu nieruchomością wspólną i rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości w pozwanej Wspólnotie, prawidłowość i rzetelność sporządzenia sprawozdania finansowego Wspólnoty za 2016 r.) pozostawały bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, w kontekście zarzutów powoda stawianych zaskarżonym uchwałą.

**W ocenie Sądu Okręgowego** powództwo E. G. w części zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy powołał art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz.U. z 2018 r., poz. 716, dalej u.w.l.) i stwierdził, że powód zachował sześciotygodniowy termin do zaskarżenia obu uchwał, ponieważ został zawiadomiony o ich podjęciu 4 września 2017 r., a powództwo w niniejszej sprawie wytoczył 16 października 2017 r.

Sąd Okręgowy stwierdził w pierwszym rzędzie, że zaskarżone uchwały nie mogły być sprzeczne z umową właścicieli lokali, skoro nie odnosiły się do materii umownego zarządzania nieruchomością wspólną.

Oceniając natomiast zgodność uchwały nr (...) z przepisami prawa Sąd Okręgowy stwierdził, że zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt. 2 i 3 u.w.l. zarząd wspólnoty mieszkaniowej jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności i zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt. 2 i 3 u.w.l. przedmiotem zebrania, o którym mowa w ust. 1, powinny być w szczególności ocena pracy zarządu oraz sprawozdanie zarządu i udzielenie zarządowi absolutorium. Brak jednak ustawowych wskazówek co do formy i treści sprawozdania z działalności zarządu. Przyjmuje się, że powinno obejmować ono rok kalendarzowy i że jego częścią jest sprawozdanie finansowe, zawierające analizę wykonania planu gospodarczego, któremu stawia się wymóg rzetelności i kompletności.

Skarżąc uchwałę nr (...) powód w istocie zarzucał brak podjęcia w tej uchwale decyzji o rozliczeniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do udziałów właścicieli lokali w tej nieruchomości, tj. w stosunku do powierzchni lokali mieszkalnych wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych. Powód nie sformułował natomiast zarzutów co do rzetelności sprawozdania w zakresie wskazanych w nim faktycznych kosztów i przychodów poniesionych przez pozwaną w 2016 r. Dlatego nie było potrzeby prowadzenia dowodu z opinii biegłego rewidenta, czy biegłego z zakresu rachunkowości, mającego wykazać rzetelność sprawozdania finansowego Wspólnoty. Równocześnie jednak, w drodze powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie można podważać braku decyzji właścicieli lokali w określonej kwestii. Uchwałę skarżyć można tylko w zakresie podjętych rozstrzygnięć, a nie co do ich braku. Uchwała nr (...) zatwierdza zaś jedynie faktyczny wynik finansowy Wspólnoty za 2016 r., który stanowi różnicę pomiędzy jej przychodami, a kosztami wykazanymi w sprawozdaniu finansowym. Uchwałą tą właściciele lokali nie decydowali natomiast o wysokości należnych od nich zaliczek, o sposobie pokrycia ujemnego wyniku finansowego za 2016 r., ani o innych rozliczeniach z tytułu pobranych zaliczek. Zaliczki te pobierane były od właścicieli lokali w trakcie roku 2016 na podstawie wcześniejszej uchwały Wspólnoty - nr (...) z 27 kwietnia 2015 r., zaś decyzja co do pokrycia niedoboru finansowego za 2016 r. została podjęta była w uchwale nr (...) z 1 września 2017 r. Zarzuty podniesione przez powoda prowadzą się natomiast do kwestionowania braku rozliczenia zaliczek pobranych w roku 2016, w stosunku do powierzchni lokali mieszkalnych wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, a więc odnoszą się do kwestii, która nie była przedmiotem zaskarżonej uchwały. Powództwo w tym zakresie nie zasługiwało zatem na uwzględnienie.

Oceniając zaś powództwo o uchylenie uchwały nr (...) w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną, należnej od wszystkich właścicieli lokali, Sąd Okręgowy stwierdził, że obowiązki finansowe właścicieli lokali względem wspólnoty mieszkaniowej regulują przede wszystkim art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 u.w.l. Wynika z nich, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i dochodach, w stosunku do ich udziałów (art. 12 ust. 2 u.w.l.) oraz, że właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i obowiązany jest uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 13 § 1 u.w.l.). składają się na nie m. in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, jeśli nie są bezpośrednio pokrywane przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu (art. 14 u.w.l.). Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 u.w.l.).

Art. 12 ust. 2 u.w.l. ustanawia zasadę, iż właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach – w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Możliwość wprowadzenia odstępstwa od tej zasady przewiduje art. 12 ust. 3 u.w.l., w myśl którego uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

W ocenie Sądu Okręgowego należy więc zgodzić się z powodem, że uchwała nr (...) narusza art. 12 ust. 2 u.w.l. skoro przewiduje, że zaliczki na koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej pobierane są od właścicieli lokali w stosunku do powierzchni użytkowej lokali, bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych. Przy takim sposobie naliczania zaliczek właściciele lokali, do których nie przynależą żadne pomieszczenia, ponoszą stosunkowo wyższe obciążenia, niż właściciele lokali z pomieszczeniami przynależnymi do lokali, co jest niezgodne z zasadą wyrażoną art. 12 ust. 2 u.w.l. Uzasadnienia dla takiego działania nie może stanowić niesporny w niniejszej sprawie fakt, że wpisane w księdze wieczystej wszystkie udziały w nieruchomości wspólnej związane z własnością lokali nie sumują się do liczby 1, gdyż nie uchyla on zasady wynikającej z art. 12 ust. 2 u.w.l.

Sąd Okręgowy stwierdził, że rozwiązaniem istniejącego w tym zakresie problemu, do czasu dokonania stosownej korekty udziałów, byłoby ustalenie pobieranych od właścicieli lokali opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej w stosunku do powierzchni lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń do nich przynależnych. Wówczas wysokość opłat obciążających poszczególnych właścicieli lokali nie budziłaby wątpliwości w kontekście wymogu ich proporcjonalności w odniesieniu do faktycznego zakresu własności nieruchomości wspólnej, który powinien być określony w zgodzie z art. 3 ust. 3 u.w.l. Pozwana nie może też powoływać się na to, że w uchwale nr (...) z 10 października 2003 r. właściciele lokali ustalili, że wysokość miesięcznej zaliczki ustala Zarząd Wspólnoty na podstawie powierzchni użytkowej mieszkania (bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych). Fakt, że uchwała ta nie została zaskarżona i uchylona przez sąd nie oznacza, że właściciele lokali nie mogą skarżyć kolejnych uchwał dotyczących zasad naliczania zaliczek podejmowanych przez Wspólnotę. Wskazana wyżej uchwała (sprzeczna z postanowieniami Statutu Wspólnoty) nie ma takiej wiążącej mocy prawnej, która wykluczałaby możliwość zaskarżenia na drodze sądowej uchwał dotyczących wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, podejmowanych przez Wspólnotę w późniejszym okresie.

Ostatecznie, sposób ustalania zaliczek miesięcznych na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej określony został w uchwale nr (...) niezgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., a w konsekwencji wadliwy był również przyjęty uchwałą plan gospodarczy oparty na tak ustalonych zaliczkach. Dlatego wskazana uchwała podlega uchyleniu, jako niezgodna z prawem na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

### ***Apelacje od powyższego wyroku wniosły obie strony procesu.***

**Powód - E. G.** zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego z 29 czerwca 2018 r. w części oddalającej powództwo oraz co do orzeczenia o kosztach procesu, zarzucając mu:

1. naruszenie art. 25 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 12 ust. 2 u.w.l. poprzez nieuchylenie zaskarżonej uchwały nr (...) pomimo jej sprzeczności z prawem,
1. naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w sytuacji, gdy ustalenie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wymagało wiedzy specjalnej.

W konsekwencji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 2 przez uwzględnienie powództwa w całości i uchylenie zaskarżonej uchwały nr (...) oraz w pkt 3 przez obciążenie pozwanej kosztami postępowania w I instancji, a także obciążenie pozwanej kosztami postępowania w II instancji.

Ponadto skarżący wniósł o uzupełnienie postępowania dowodowego i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rewidenta na okoliczności wskazane w pozwie, tj. na okoliczność niewłaściwego rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości (kosztów ogólnego zarządu), a także w celu określenia, czy zarząd nieruchomością wspólną wyrażony

w zaskarżonej uchwale prowadzony był zgodnie z zasadami prawidłowego zarządzania oraz, czy wadliwe naliczenia, zaakceptowane przez zarząd Wspólnoty w ramach zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2016, ponowione zostały w ramach określenia rocznego planu gospodarczego na rok 2017.

W uzasadnieniu apelacji skarżący zakwestionował stanowisko Sądu Okręgowego, jakoby skarżąc uchwałę nr (...) w istocie zarzucał on brak podjęcia w tej uchwale decyzji w zakresie rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, tj. w stosunku do powierzchni lokali mieszkalnych wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, a nie podnosił zarzutów co do rzetelności sprawozdania w zakresie wskazanych w nim faktycznych kosztów i przychodów poniesionych przez pozwaną w 2016 r. Już w pozwie stwierdził bowiem, że całoroczne koszty zarządu nieruchomością wspólną są niewłaściwie rozliczone na każdy lokal: nie są właściwie rozliczane zgodnie z udziałami, czego wymaga art. 12 ustawy o własności lokali. Zatem powód nie tyle kwestionuje „braku podjęcia w tej uchwale decyzji w zakresie rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do udziałów”, co kwestionuje podjęcie wadliwej decyzji - polegającej na nierozliczaniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do udziałów - i umieszczenie wadliwych wyliczeń co do kosztów zarządu, jako konsekwencji tej decyzji, w sprawozdaniu finansowym.

**Pozwana - Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W.** zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo oraz co do orzeczenia o kosztach procesu zarzucając mu naruszenie:

1. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 245 k.p.c. przez całkowitą dowolność oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym załączonych przez powoda kserokopii dokumentów, które nie mogą stanowić jakiegokolwiek dowodu w sprawie niniejszej, co w konsekwencji skutkowało:

- błędem w ustaleniach faktycznych wyrażający się w nieprawidłowym przyjęciu, że kserokopia (wydruk komputerowy) Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz kserokopia protokołu komisji skrutacyjnej, stanowi dowód, iż właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. podjęli uchwałę przyjmującą ten Statut o treści wynikającej z załączonej przez powoda kserokopii (wydruku komputerowego), w sytuacji gdy zgodnie z obowiązującymi przepisami kserokopia dokumentu, a tym bardziej wydruk komputerowy - bez jakiegokolwiek podpisu (w przypadku rzekomego Statutu) nie może stanowić jakiegokolwiek dowodu w sprawie ;
- błędem w ustaleniach faktycznych wyrażającym się w nieprawidłowym przyjęciu, że członek zarządu J. N. nie chciała potwierdzić Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., gdy w swoich zeznaniach jasno wskazała, że „...W dokumentach przekazanych Wspólnocie od Pana J. nie znaleźliśmy oryginału statutu, więc nie mogę stwierdzić jaka jest treść statutu i czy został przyjęty...Nie wiem dokładnie w jakiej wersji został złożony projekt statutu, ale nawet jak go zobaczę to trudno będzie mi się odnieść do tego, bo nie mam oryginału...”, a w konsekwencji nie może ulegać wątpliwości, że J. N. nie mogła potwierdzić kserokopii (wydruku komputerowego) załączonego przez powoda statutu , a w szczególności jego treści - albowiem brak jest oryginału rzekomego Statutu, bowiem nie został on przekazanych przez byłego administratora - J. J. (1) - który zeznawał w niniejszym postępowaniu;
- błędem w ustaleniach faktycznych wyrażającym się w nieprawidłowym przyjęciu, że zeznania J. J. (1) są wiarygodne, w sytuacji gdy nadal pozostaje on w sporze z pozwaną, nadal toczą się postępowania sądowe pomiędzy tymi stronami, a nadto w przekazanych przez J. J. (1) dokumentach brak jest oryginału rzekomego statutu z roku 2014 i nadal posiada dokumenty pozwanej (pomimo, że już dwa lata nie jest administratorem), które przekazał powodowi;
- pominięciem, że właściciele lokali tworzący Wspólnotę od roku 2003 co roku podejmowali uchwały, zgodnie z którymi wysokość zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej była ustalana w oparciu o powierzchnię mieszkania - stosownie do uchwały nr (...) z 10 października 2003 r., a w konsekwencji należy uznać, że w pozwanej Wspólnocie od kilkunastu lat została ustalona i utrwalona zasada naliczania zaliczek eksploatacyjnych od powierzchni mieszkania, a nie od udziału w nieruchomości wspólnej. Powyższe wynikało również z przyjętego

przez sąd I Instancji faktu, iż w pozwanej Wspólnocie suma udziałów nie sumuje się do 1 (jedyński), a w konsekwencji ustalenie wysokości zaliczki od udziałów będzie generować nieprawidłowości;

2 art. 245 k.p.c. wyrażające się w bezpodstawnym uznaniu, że kserokopia dokumentu (wydruk komputerowy bez jakiegokolwiek podpisu) może stanowić dowód z dokumentu prywatnego w sprawie niniejszej, a w konsekwencji oparcia rozstrzygnięcia na takiej kserokopii (wydruku komputerowym);

3 art. 12 ust. 2 u.w.l. wyrażające się w nieprawidłowym przyjęciu, że właściciele lokali w drodze uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nie mogą zmienić zasady wynikającej z tego przepisu, a zatem zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej będą ustalone w oparciu o powierzchnię mieszkania, a nie udziały, w szczególności gdy wynika to z ustalonych i utrwalonych wieloletnich praktyk w tym zakresie oraz faktu, iż suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie sumuje się do 1 (jedyński);

4 art. 328 § 2 k.p.c. przez brak wskazania faktów, które sąd I Instancji uznał za udowodnione, dowodów na których się oparł i przyczyn dlatego innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, w szczególności w zakresie pominięcia faktu, że właściciele lokali podejmowali uchwały o wysokości zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej od 2003 r. w oparciu o powierzchnię mieszkania, a nie udziałów oraz faktu, że wszystkie lokale mieszkalne w przedmiotowej nieruchomości, w tym również lokal powoda, posiadają pomieszczenia przynależne.

Mając powyższe na uwadze skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonej części orzeczenia poprzez oddalenie powództwa o uchylenie uchwały numer (...) z dnia 1 września 2017 r. i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu przed sądem I Instancji i w II instancji, ewentualnie o uchylenie zaskarżonej części orzeczenia i w tym zakresie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi orzeczenie o kosztach postępowania za I i II Instancję.

Powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanej, zaś pozwana wniosła o oddalenie apelacji powoda.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacje obu stron podlegały oddaleniu, jako nieuzasadnione. Sąd Okręgowy przeprowadził bowiem wyczerpujące postępowanie dowodowe, ocenił przeprowadzone dowody w sposób odpowiadający wymogom art. 233 § 1 k.p.c., ustalił stan faktyczny odpowiadający wynikowi postępowania dowodowego i trafnie zastosował prawo materialne.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych w apelacji powoda Sąd Apelacyjny zważył, że domagał się on uchylenia uchwały nr (...) jako sprzecznej z prawem z uwagi na rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną wbrew zasadzie rozliczenia zgodnie z udziałami w tej nieruchomości, ustanowionej w art. 12 u.w.l. Wykazaniu tej właśnie okoliczności służyć miał zawnioskowany już w pozwie i powtórzony w apelacji dowód z opinii biegłego.

Tymczasem to, że zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości pobierane są w pozwanej Wspólnocie stosownie do uchwały nr (...) i rozliczane między jej członkami w oparciu o powierzchnię mieszkalną lokali, nie jest między stronami sporne. Pozwana stoi jedynie na stanowisku, że taki sposób rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości nie narusza prawa ponieważ stanowi kontynuację wieloletniej praktyki akceptowanej co roku przez współwłaścicieli.

W sprawie niniejszej nie jest też sporne, że zastosowana w roku 2016 zasada obciążenia współwłaścicieli kosztami zarządu ich nieruchomością stosownie do powierzchni lokali prowadzi do poważnych konsekwencji finansowych dotyczących wszystkich współwłaścicieli, ponieważ obciążenie zgodne z zasadą wskazaną w art. 12 ust 1 u.w.l. miałyby inny skutek finansowy dla każdego z nich.

A skoro wyliczenia przedstawione w pozwie nie były kwestionowane przez pozwaną i znalazły potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, również ta okoliczność nie wymagała dowodu z opinii biegłego. Sąd

Okręgowy uznał ją za udowodnioną pomimo nie przeprowadzenia tego dowodu, co Sąd Apelacyjny uznaje za prawidłowe.

Sąd Apelacyjny miał też na uwadze, że powód wywodził w pozwie, iż wadliwe naliczanie kosztów zarządu nieruchomością wspólną prowadzi do niewłaściwego gospodarowania środkami finansowymi Wspólnoty i powiększania się niedoboru. W apelacji wyjaśnił, że kwestionuje podjęcie wadliwej decyzji - polegającej na nierozliczaniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do udziałów - i umieszczenie wadliwych wyliczeń co do kosztów zarządu, jako konsekwencji tej decyzji, w sprawozdaniu finansowym. Wnioskowany przez niego dowód z opinii biegłego służyć miał wykazaniu także tej okoliczności. Jednak sporna uchwała (...) sprowadza się do przyjęcia sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r., które zawiera zestawienie przychodów i wydatków za ten okres i wyjaśnienie zasad wyliczenia każdej z pozycji. Odpowiada zatem wymaganiom art. 30 ust. 1 pkt. 2 i 3 u.w.l. Powód nie kwestionuje poszczególnych pozycji z tego rozliczenia. Twierdzi jedynie, że nie ma w nim rozliczenia kosztów zarządu w stosunku do udziałów współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej. Jak jednak trafnie stwierdził Sąd Okręgowy brak takiego rozliczenia nie uzasadnia zarzucenia spornej uchwały sprzeczności z prawem i podważenia jej na podstawie art. 25 u.w.l. Kwestia ta może bowiem (i powinna) być objęta odrębnym rozliczeniem, a także stanowić przedmiot rozważań przy udzielaniu zarządowi absolutorium.

Nie jest przy tym sporne, że poniesione w roku 2016 koszty przewyższyły przychody o 14.681,15 zł. Zatem sytuacja finansowa Wspólnoty nie jest dobra. Również więc ta kwestia nie wymaga udowadniania w drodze opinii biegłego. Dowód taki nie może natomiast służyć poszukiwaniu dopiero argumentów, które powód mógłby przekształcić w zarzuty przeciwko spornej uchwałce, a tym bardziej w zarzuty przeciw nie zaskarżonej uchwałce o udzieleniu absolutorium. Zgodnie bowiem z art. 232 k.p.c. w procesie cywilnym strona zobowiązana jest powołać fakty, z których wywodzi skutki prawne, a na ich poparcie przedstawić dowody. Proces nie służy natomiast przeprowadzeniu dowodów w celu poszukiwania faktów, z których można by wywieść skutki prawne.

Fakty przyznane przez stronę przeciwną nie wymagają zaś dowodu (art. 229 k.p.c.). Skoro więc strona pozwana przyznaje, że o sposobie obciążenia współwłaścicieli zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w roku 2016 pobierane były odpowiednio do powierzchni lokali, a więc sprzecznie z zasadą wskazaną w art. 12 ust 1 u.w.l. oraz, że wynik sprawozdania finansowego za ten rok był ujemny (o sposobie jego pokrycia zadecydowała uchwała nr (...)), kwestie te nie wymagały dowodu z opinii biegłego.

Z uwagi zaś na przedmiot uchwały (...) ustalanie, czy zarząd Wspólnoty dopuścił się w roku 2016 niegospodarności, nie było niezbędne dla wydania orzeczenia. Szczególnie, gdy uchwałą nr (...) udzielono zarządowi absolutorium za działalność w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. (k. 24). Sąd Apelacyjny podziela też stanowisko Sądu Okręgowego, że sporna uchwała nie obejmuje swą treścią tych kwestii, które powód uważa za wadliwe. Przede wszystkim uchwała nie zawiera decyzji Wspólnoty o zasadach obciążenia poszczególnych członków Wspólnoty poniesionymi w roku 2016 kosztami utrzymania nieruchomości, to jest nie dokonuje wzajemnych rozliczeń między nimi. Określa jedynie wpływy z zaliczek i łączne koszty utrzymania nieruchomości, a także wskazuje na powstały deficyt i deficytowe pozycje kosztowe. A żadnej z tych pozycji powód nie kwestionuje. Jak też zasadnie podnosi pozwana, sprawozdanie finansowe przedstawia sposób wykonania planu gospodarczego, a więc założeń przyjętych na początku okresu sprawozdawczego. Nie dokonuje natomiast rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną między współwłaścicielami.

Ostatecznie więc Sąd Okręgowy nie naruszył przepisów procesowych oddalając wniosek dotyczący dowodu z opinii biegłego (art. 217 § 3 k.p.c.). Nie zaistniały zatem okoliczności uzasadniające uzupełnienie materiału dowodowego w tym względzie w toku postępowania apelacyjnego.

Wyrok w części zaskarżonej apelacją powoda nie narusza też przepisów prawa materialnego. Zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z prawem, w tym z art. 12 ust 2 u.w.l., bo jej istotą i treścią nie jest decyzja o tym, w jakim stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w roku 2016.



Apelacja powoda nie mogła więc zostać uwzględniona.

Odnosząc się natomiast do apelacji pozwanej Wspólnoty Sąd Apelacyjny zważył, że podniesione w niej zarzuty naruszenia prawa procesowego sprowadzają się do zakwestionowania ustalenia, że uchwałą z roku 2014 współwłaściciele przyjęli nowy statut o treści odpowiadającej kserokopii złożonej do akt. Okoliczność ta nie ma jednak istotnego znaczenia dla oceny prawidłowości orzeczenia o uchyleniu uchwały nr (...).

Treść kolejno uchwalanych statutów Wspólnoty była w tej sprawie istotna jedynie z tego względu, że dla oceny zgodności spornej uchwały z prawem znaczenie mogło mieć to, czy współwłaściciele zawarli ewentualną umowę co do sposobu użytkowania nieruchomości wspólnej lub jej części. Jak też trafnie ustalił Sąd Okręgowy nie ma dowodów na to, by umowa taka miała miejsce. Oba kolejno uchwalane statuty powtarzają też zasadę ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną stosownie do wielkości udziału współwłaściciela w tej nieruchomości. Ostatecznie więc, w sytuacji, gdy powodem uchylenia spornej uchwały było stwierdzenie przez Sąd Okręgowy, iż jest ona sprzeczna z prawem, to jest z art. 12 ust 2 u.w.l. uchwalenie statutu z roku 2014 stanowi fakt nie mający istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Niezależnie od powyższego Sąd Apelacyjny zważył, że Sąd Okręgowy ocenił zebrany materiał dowodowy w sposób odpowiadający wymogom art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten daje wyraz obowiązującej w procedurze cywilnej zasadzie swobodnej oceny dowodów. Jej założenia sprowadzają się do przyjęcia, że ocena dowodów zgromadzonych w sprawie pod względem ich wiarygodności i mocy stanowi element dyskrecjonalnej władzy sądu. Jest jego podstawowym zadaniem, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego, przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95, LEX nr 1635264). Przy czym swoboda nie oznacza tu dowolności. W wyroku z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98 (OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655), Sąd Najwyższy stwierdził, że normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Aby więc skutecznie zarzucić sądowi naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. należy wskazać na takie słabości w zaprezentowanej ocenie zgromadzonych dowodów, które dyskwalifikują ją z uwagi na naruszenie zasad logicznego rozumowania; oparcie się na dowodach przeprowadzonych z naruszeniem zasady wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, bez uwzględnienia wymagań dotyczących źródeł dowodzenia oraz uchybienie zasadzie bezpośredniości, a także uchybienie wymaganej od sędziego znajomości przepisów, doktryny i orzecnictwa oraz zaniechanie uwzględnienia aktualnych informacji dotyczących różnych faktów życia społecznego, wymogów ogólnej kultury prawnej, jak również znajomości systemu pozaprawnych reguł i ocen społecznych, do których odsyłają przepisy obowiązujące prawa.

W tym kontekście podniesione przez skarżącego zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie mogą być uznane za uzasadnione. W szczególności dla skutecznego zakwestionowania dokonanej przez sąd oceny materiału dowodowego nie jest wystarczające stwierdzenie, że skoro wspólnota nie dysponuje oryginałem nowego statutu (pomijając już to, w jaki sposób należałoby ustalić oryginalność takiego aktu), nie jest dopuszczalne ustalenie, że w roku 2014 statut taki został uchwalony. Sąd Okręgowy przeprowadził bowiem w tym względzie wyczerpujące postępowanie dowodowe i wyjaśnił, które dowody uznał za miarodajne w tej kwestii. To zaś, że pozwana prezentuje w tym przedmiocie inny pogląd, nie jest wystarczające dla podważenia tak umotywowanej oceny.

W szczególności nie uzasadnia twierdzenia, jakoby zeznania świadka J. J. (1) nie były wiarygodne, powołanie się na jego spór z pozwaną, również rozstrzygany na drodze sądowej oraz gołosłowne twierdzenie, że świadek ten przekazał dokumenty Wspólnoty powodowi. Składanie fałszywych zeznań jest działaniem sprzecznym z prawem. Zatem przypisanie świadkowi takiego działania wymaga co najmniej przedstawienia dowodów na zaistnienie faktów innych, niż podane w jego zeznaniu, ewentualnie wykazanie oczywistych niekonsekwencji w tych zeznaniach, braku

logiki lub sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego. Pozwana zaś powołuje się jedynie na zeznania J. N., która oświadczyła jedynie, że z braku stosownych dokumentów nie może stwierdzić jaka jest treść statutu i czy został uchwalony, choć będąc członkiem zarządu od roku 2013 pamięta czynności związane ze statutem. Nie jest to więc dowód wykluczający prawidłowość oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy.

W tym kontekście odnieść się należy do dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny materiału zawierającego treść statutu z roku 2014. Wprawdzie rację ma skarżąca, że nie jest to dokument w rozumieniu art. 245 k.c., a inny środek dowodowy, o którym mowa w art. 309 k.p.c. Sąd Okręgowy miał jednak podstawy, by uznać, że zgromadzone w sprawie dowody służące wykazaniu treści tego statutu, w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia tworzą jednolitą, logiczną całość, czemu nie zaprzecza dowód przedstawiony przez stronę pozwaną.

Wbrew też zarzutom pozwanej Sąd Okręgowy nie pominął w swoich ustaleniach i ocenie zgodności spornej uchwały z prawem tego, iż właściciele lokali tworzący Wspólnotę od roku 2003 co roku podejmowali uchwały, zgodnie z którymi wysokość zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej była ustalana w oparciu o powierzchnię mieszkania - stosownie do uchwały nr (...) z 10 października 2003 r., a więc od kilkunastu lat ustalona i utrwalona była zasada naliczania zaliczek eksploatacyjnych od powierzchni mieszkania, a nie od udziału w nieruchomości wspólnej. Przeciwnie, przyjął tę okoliczność za podstawę swojego rozstrzygnięcia stwierdzając jedynie, że praktyka ta była sprzeczna z prawem, co nie może zostać zaakceptowane pomimo niezaskarżenia uchwały (...). Takie stwierdzenie należy jednak do materii stosowania prawa materialnego, a nie oceny dowodów. W konsekwencji chybiony jest więc również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy wskazał bowiem wyczerpująco podstawę faktyczną i prawną rozstrzygnięcia oraz przedstawił przyjętą zasadę oceny materiału dowodowego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie była także podstawą do uzupełnienia materiału dowodowego o dokumenty złożone w postępowaniu apelacyjnym. Zaoferowany przez powoda kolejny dowód dotyczący faktu uchwalenia nowego statutu Wspólnoty w roku 2014 pozbawiony jest doniosłości, skoro Sąd Okręgowy fakt taki ustalił już w oparciu o inne dowody. Natomiast wyrok Sądu Okręgowego z 28 maja 2019 r. nie stanowi prejudykatu w sprawie niniejszej, nie wiąże też orzekającego w niej sądu zaprezentowany w jego uzasadnieniu pogląd prawny.

Oceniając natomiast prawidłowość zastosowania przez Sąd Okręgowy art. 12 ust 2 u.w.l. Sąd Apelacyjny zważył, że w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego zarysowały się dwa odmienne poglądy dotyczące wiążącego charakteru tego przepisu.

Orzekając w tej sprawie Sąd Okręgowy podzielił pogląd, zgodnie z którym zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów, ma charakter bezwzględny, jedyną zaś możliwością różnicowania opłat z tytułu utrzymania części wspólnej nieruchomości może być zwiększenie opłat pobieranych od właścicieli lokali użytkowych (tak też np. wyrok SA w Warszawie z 18 sierpnia 2011 r., I ACa 232/11, LEX nr 1120093; wyrok SA w Warszawie z 12 czerwca 2013 r., VI ACa 1727/12, LEX nr 1362976; wyrok SA w Warszawie z 17 lipca 2013 r., I ACa 329/13, LEX nr 1362931 oraz wyrok SA w Warszawie z 9 lutego 2018 r., I ACa 1933/16, LEX nr 2461369). Zatem uchwała właścicieli lokali, która wprowadza odmienną zasadę partycypacji w wydatkach i ciężarach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, podlega uchyleniu na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. jako sprzeczna z prawem. Praktykę ustalania wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną w odniesieniu do powierzchni lokalu można bowiem uznać za prawidłową tylko wówczas, jeśli tak ujęte kwoty odpowiadają udziałom poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej (Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 17 lipca 2013 r., I ACa 329/13).

W orzecznictwie wielokrotnie wyrażano też pogląd przeciwny (np. Sąd Najwyższy w wyroku z 16 września 2015 r., III CSK 446/14), to jest taki, że art. 12 ust. 2 u.w.l. ma charakter dyspozytywny, a zatem dopuszczalna jest – w razie zawarcia umowy o podział quoad usum dotyczącej części nieruchomości wspólnej – zmiana zasad udziału w podziale wydatków i ciężarów, wynikających z powołanego przepisu. Jednak nawet w tym wypadku dopuszczalność dokonania takiego podziału Sąd Najwyższy odniósł wyłącznie do „odrębnych pomieszczeń wspólnych, które dadzą się podzielić i z których korzystanie nie łączy się ściśle z korzystaniem z lokalu”, powołując się na wcześniejsze orzecznictwo,

zgodnie z którym współwłaściciele nieruchomości, zawierając umowę o jej podziale quoad usum, mogą zmienić zasady współposiadania rzeczy wspólnej oraz pobierania z niej pożytków i ponoszenia na nią wydatków, określone w art. 206 i 207 k.c. (patrz uchwały Sądu Najwyższego z 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, OSNC 1980/9, poz. 15 oraz z 28 września 1963 r., III CO 33/62, OSNCP 1964/2, poz. 22). W takim też zakresie pogląd powyższy był podstawą niektórych orzeczeń sądów powszechnych, w tym również Sądu Apelacyjnego w Warszawie.

Należy jednak stwierdzić, że w sprawie niniejszej współwłaściciele nie zawarli umowy o podziale nieruchomości wspólnej quoad usum. Zatem wykładnia art. 12 ust 2 u.w.l. oparta na tak określonym założeniu nie znajduje tu zastosowania.

Sąd Apelacyjny w składzie orzekającym w sprawie niniejszej podziela jednak stanowisko zaprezentowane przez Sąd Okręgowy uznając za przesądzający argument, iż ustawa o własności lokali zawiera w wielu kwestiach autonomiczne, choć treściowo zbieżne z przepisami art. 206-207 k.c., regulacje zasad zarządzania przedmiotem współwłasności należącej do tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej. Zatem ocena norm rządzących oboma typami wspólności musi być dokonywana z uwzględnieniem ich specyfiki. W szczególności tego, że stosunek współwłasności nieruchomości wspólnej ma charakter przymusowy (art. 3 ust. 1 u.w.l.) i służebny wobec samego prawa własności lokalu i funkcjonalnie z nim związany. O ile więc współwłaściciele rzeczy w częściach ułamkowych cieszą się znaczną swobodą w kształtowaniu zasad wykonywania swego prawa, a w przypadku trudności w harmonijnym jego wykonywaniu mogą żądać zniesienia współwłasności, o tyle na gruncie reżimu nieruchomości wspólnej granicą swobody współwłaścicieli jest zachowanie przeznaczenia tej nieruchomości, jako umożliwiającej korzystanie z lokali (patrz Tymoteusz Barański komentarz do art. 12 u.w.l. w H. Izdebski (red.), T. Barański, K. Buliński. Ustawa o własności lokali. Komentarz. (...), 2019). Również względy pewności obrotu wymagają, by nabywca lokalu mógł w porę ocenić, z jakim zakresem ciężarów związane będzie nabywane przezeń prawo, co gwarantuje przyjęcie, że art. 12 ust 2 u.w.l. ustanawia w tym względzie zasadę nie podlegającą modyfikacji w drodze uchwał wspólnoty. Jedyne odstępstwo od tej zasady wprowadza zaś art. 12 ust 3 u.w.l. Przy czym istnienie tego przepisu potwierdza bezwzględnie obowiązujący charakter art. 12 ust. 2 u.w.l. Nie byłby bowiem potrzebny, gdyby właściciele lokali mogli na zasadzie autonomii swej woli ukształtować rozliczenia związane z kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej inaczej, niż wynika to z powyższego przepisu. Podobne stanowisko tut. Sąd wyraził w wyroku z 11 września 2019, wydanym w sprawie V ACa 584/18 (LEX nr 2750961) stwierdzając, że udział w części wspólnej nieruchomości wyznacza korporacyjne, ściśle uprawnienia właścicieli, związane ze wszystkimi, w tym personalnymi oraz organizacyjnymi, sprawami wspólnoty. Określa tym samym pozycję prawną, w tym siłę głosu właścicieli poszczególnych lokali, a więc również ich wpływ na wybór zarządu i jego zmianę, decyzje dotyczące przeznaczenia części wspólnej nieruchomości, sposób jej urzędzenia i funkcjonowania. Wielkość udziałów w części wspólnej nieruchomości, dopóki nie zostanie zmieniona, dostosowana do normy art. 3 ustawy, stanowi więc podstawową kategorię prawną przy ustalaniu pozycji prawnej właścicieli lokali we wspólnocie, która jest obowiązana do tej kategorii prawnej dostosować również decyzje dotyczące obciążenia właścicieli kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztami remontów.

Podzielając powyższą ocenę Sąd Apelacyjny zważył też, że w sytuacji, gdy art. 12 ust 2 u.w.l. ma charakter normy bezwzględnie obowiązującej, Sąd Okręgowy trafnie uznał sporną uchwałę nr (...) za sprzeczną z prawem. Przewiduje bowiem, że zaliczki na koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej pobierane są od właścicieli lokali w stosunku do powierzchni użytkowej lokali, bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych. A przy takim sposobie naliczania zaliczek właściciele lokali, do których nie przynależą żadne pomieszczenia, ponoszą stosunkowo wyższe obciążenia, niż właściciele lokali z pomieszczeniami przynależnymi do lokali, co jest niezgodne z art. 12 ust. 2 u.w.l. Nawet gdyby uznać za prawdziwe twierdzenia skarżącej, że każdy lokal objęty wspólnotą ma jakieś pomieszczenie przynależne, nie udowodniła ona tego, że po uwzględnieniu powierzchni takich pomieszczeń stosunek, w jakim każdy z członków zobowiązany jest ponosić koszty zarządu nieruchomością wspólną, nie uległ by zmianie. Uzasadnienia dla spornej uchwały nie może też stanowić ani fakt, że wpisane w księdze wieczystej wszystkie udziały w nieruchomości wspólnej związane z własnością lokali nie sumują się do liczby 1, ani treść uchwały (...), ani też praktyka utrzymująca się od wielu lat w pozwanej Wspólnocie, gdyż nie uchylają zasady wynikającej z tego przepisu.

Apelacja pozwanej jest więc nieuzasadniona.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji na zasadzie art. 385 k.p.c. oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego stosownie do jego wyniku, to jest na podstawie art. 100 k.p.c.