Sygn. akt VI ACa 436/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA– Ewa Stefańska (spr.)

Sędzia SA– Aldona Wapińska

Sędzia SO del. – Jacek Bajak

Protokolant: – sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa J. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 grudnia 2012 r.

sygn. akt III C 1094/11

1. ***zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten tylko sposób, że uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 29 marca 2011 roku oraz w punkcie drugim w ten sposób, że wzajemnie znosi między stronami koszty procesu;***

2. ***oddala apelację w pozostałej części;***

3. ***znosi wzajemnie między stronami koszty procesu w postępowaniu apelacyjnym.***

Sygn. akt VI ACa 436/13

UZASADNIENIE

Powód J. K. wnosił o uchylenie podjętych w dniu 29 marca 2011 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości (...) położonej przy ul. (...) w W. uchwał o numerach: (...) - w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2010 r. i przeznaczenia wyników finansowych, (...) - w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty i (...) - w sprawie przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) na rok 2011 i ustalenia wysokości opłat w nieruchomości wspólnej Wspólnoty, miejsc garażowych i parkingu.

Jako podstawę faktyczną żądania uchylenia uchwał o nr (...) i (...) powód wskazał niedbalstwo Zarządu Wspólnoty w przygotowaniu i poddaniu pod głosowanie uchwały nr (...), skutkiem czego nie doszło do uchwalenia żadnego konkretnego planu gospodarczego pozwanej Wspólnoty na 2010 r. W ocenie powoda, w takiej sytuacji absolutorium zarządowi się nie należy. Natomiast jako podstawę żądania uchylenia uchwały nr (...) powód wskazał naruszenie

art. 6 w związku z art. 12 ustawy o własności lokali, wyjaśniając jednocześnie, że niezgodnie z art. 29 tej ustawy przy konstrukcji planu gospodarczego na 2011 r. nie przestrzegano rozdzielności ewidencji kosztów i pobieranych zaliczek dla każdej oddzielnej nieruchomości gruntowej znajdującej się na terenie (...), tj. nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, nieruchomości gruntowej stanowiącej drogę wewnętrzną, nieruchomości gruntowej zabudowanej parkingiem naziemnym i nieruchomości gruntowej zabudowanej garażem podziemnym. Zdaniem powoda powyższe nieruchomości mają różne składy osobowe współwłaścicieli i pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie jest uprawniona do podejmowania uchwał rozstrzygających o wydatkach i budżetach pozostałych nieruchomości.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości (...) położonej przy ul. (...) w W. wnosiła o oddalenie powództwa podnosząc, że wszystkie cztery nieruchomości są połączone gospodarczo i funkcjonalnie, nie jest więc możliwe racjonalne korzystanie z nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem bez korzystania z pozostałych nieruchomości gruntowych zabudowanych garażem i parkingiem oraz nieruchomości przeznaczonej na drogę. W konsekwencji nie jest również możliwe wykonywanie czynności administrowania nieruchomością gruntową zabudowaną budynkiem bez administrowania sąsiednimi nieruchomościami. Pozwana odwołała się do treści art. 289 § 1 k.c. wskazując, że na sąsiednich nieruchomościach ustanowione zostały służebności na rzecz nieruchomości zarządzanej przez Wspólnotę Mieszkaniową jako władnącej, co tworzy obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności. Przy tym, zgodnie z art. 50 k.c. prawo do korzystania z nieruchomości sąsiednich, w zakresie ustanowionych służebności, jest częścią składową nieruchomości zarządzanej przez Wspólnotę Mieszkaniową. Pozwana odwołała się również do argumentu, że współwłaściciele pozostałych nieruchomości są dla siebie nawzajem anonimowi i nie mają żadnego organu, który mógłby w ich imieniu zawierać umowy z dostawcami usług i mediów, stąd w interesie Wspólnoty Mieszkaniowej jest sprawowanie zarządu nieruchomościami w ich imieniu, w szczególności że usługi te zamawiane są wspólnie dla wszystkich nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo w całości.

Wyrok Sądu Okręgowego został wydany w oparciu o poniższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) obejmuje kompleks budynków do którego należą garaż podziemny, parking naziemny i ciągi komunikacyjne. Powód J. K. jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), nie jest natomiast współwłaścicielem pozostałych nieruchomości. Właścicielom niektórych lokali mieszkalnych nie przysługują udziały w sąsiednich nieruchomościach, inni zaś posiadają udziały we współwłasności nieruchomości, na których znajdują się garaż podziemny i parking naziemny.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w dniu 29 marca 2011 r. trzy uchwały:

- nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2010 r. i przeznaczenia wyników finansowych. W § 1 uchwały Wspólnota Mieszkaniowa (...) przyjęła sprawozdanie finansowe za rok 2010 przedstawione przez Zarząd Wspólnoty. Natomiast w § 2 uchwały Wspólnota Mieszkaniowa przeznaczyła wynik finansowy rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 128.312,08 zł na zasilenie funduszu remontowego (kwota 24.556,05 zł) oraz na zasilenie funduszu zaliczki z przeznaczeniem na rezerwę finansową na bieżące wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej nie znajdujące pokrycia w bieżących wpływach ze względu na utrzymujące się stale zaległości płatnicze właścicieli (kwota 103.756,03 zł). Ponadto w § 2 uchwały Wspólnota Mieszkaniowa przeznaczyła wynik finansowy wynikający z rozliczenia kosztów garażu w wysokości 7.945,77 zł na zasilenie funduszu eksploatacyjnego garażu w roku 2011, zaś wynik finansowy wynikający z rozliczenia kosztów miejsc postojowych w wysokości 8.522,67 zł na zasilenie funduszu eksploatacyjnego miejsca postojowego w roku 2011;

- nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty. W § 1 uchwały Wspólnota Mieszkaniowa (...) udzieliła zarządowi absolutorium za rok 2010;

- nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) na rok 2011 i ustalenia wysokości opłat w nieruchomości wspólnej Wspólnoty, miejsc garażowych i parkingu. W § 1 uchwały Wspólnota Mieszkaniowa (...) zatwierdziła roczny plan gospodarczy na 2011 r. (załącznik do uchwały), zakładający roczny koszt utrzymania (...),

w tym: nieruchomości wspólnej Wspólnoty w wysokości 973.775,41 zł, miejsc garażowych w wysokości 56.905,77 zł i parkingu w wysokości 60.902,67 zł. W § 2 uchwały zatwierdzono miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej: w wysokości 3,90 zł miesięcznie na 1 $m^{(2)}$ lokali i pomieszczeń przynależnych od 1.01.2011 do 30.09.2011 (bez zmian), w wysokości 4,20 zł na 1 $m^{(2)}$ lokali i pomieszczeń przynależnych od 1.10.2011 (podwyżka o 0,30 zł/$m^{(2)}$), a także w wysokości 85 zł miesięcznie od miejsca na garażu podziemnym (bez zmian) i w wysokości 45 zł miesięcznie od miejsca postojowego (bez zmian). Plan gospodarczy, stanowiący załącznik do podjętej uchwały, zestawia odrębnie planowane koszty utrzymania w 2011 r. nieruchomości wspólnej, miejsc garażowych i miejsc postojowych.

Sąd Okręgowy wskazał, że stan faktyczny sprawy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, a także zeznań świadków i stron, z wyłączeniem zeznań powoda, które zostały ocenione jako niewiarygodne. Sąd pierwszej instancji pominął wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z akt spraw o sygn. III C 435/09 i III C 1175/09, w których znajdują się opinie biegłego M. W. sporządzone na okoliczność rozliczeń w pozwanej Wspólnocie, a także o sygn. III C 1146/09 na okoliczność dopuszczenia się przez Zarząd pozwanej Wspólnoty rażącego niedbalstwa przy poddaniu pod głosowanie uchwały nr (...) dotyczącej przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej na rok 2010 i ustalenia wysokości opłat. Zdaniem Sądu Okręgowego okoliczności, które miały zostać udowodnione tymi dowodami były nieistotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, albowiem przedmiotem badania biegłego w tych sprawach były inne uchwały, a ponadto przepisy postępowania cywilnego nie przewidują dopuszczenia dowodu z akt innej sprawy, a tylko dowód z konkretnie wskazanych dokumentów.

Zdaniem Sądu Okręgowego przedmiotowe powództwo podlegało oddaleniu jako nieudowodnione. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Sąd pierwszej instancji podał, że powód jako podstawę zaskarżenia uchwał nr (...) i nr (...) wskazał karygodne niedbalstwo Zarządu pozwanej Wspólnoty przy poddaniu pod głosowanie uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej na rok 2011 i ustalenia wysokości opłat, skutkiem czego miało nie dojść do uchwalenia żadnego konkretnego planu gospodarczego. Zaś jako podstawę zaskarżenia uchwały nr (...) powód wskazał naruszenie art. 6 w zw. z art. 12 ustawy o własności lokali. Zdaniem powoda w planie gospodarczym na rok 2011, wbrew przepisowi art. 29 powołanej ustawy, nie dokonano rozdzielenia ewidencji kosztów zarządu dla każdej z nieruchomości znajdującej się na terenie (...).

W ocenie Sądu Okręgowego pomimo, że zgodnie z art. 6 k.c. ciężar dowodu spoczywa na stronie, która z danego faktu wywodzi skutki prawne, powód nie przedstawił żadnych dowodów, które przemawiałyby za trafnością i prawdziwością podnoszonych przez niego zarzutów dotyczących uchwał nr (...) i nr (...). Odnośnie zaś uchwały nr (...), za wadliwe uznał twierdzenie powoda, że wbrew przepisowi art. 29 ustawy o własności lokali pozwana Wspólnota nie dokonała rozdzielenia ewidencji kosztów zarządu dla każdej z nieruchomości, przez co uchwała ta miałaby naruszać interes powoda nakładając na niego koszty związane z utrzymaniem tych nieruchomości, których nie jest on właścicielem.

Sąd pierwszej instancji uznał, że już z samej treści uchwały nr (...) wynika, iż plan gospodarczy zakłada wysokość kosztów oddzielnie dla każdej z nieruchomości. Koszty te zostały oddzielnie dla każdej z nieruchomości podzielone pomiędzy jej współwłaścicieli proporcjonalnie, tj. według wielkości przysługujących im udziałów. Dlatego nie ma możliwości, aby właściciel wyodrębnionego lokalu został obciążony kosztami związanymi z utrzymaniem nieruchomości sąsiednich w zakresie, w jakim powinny one obciążać wyłącznie ich właścicieli. Sąd Okręgowy wskazał, że pomimo iż załącznik do uchwały nr (...) nie został złożony do akt sprawy, to ze złożonego przez pozwaną Wspólnotę zestawienia (k. 343-346) oraz zeznań świadka E. K. wynika, że koszty te zostały wskazane dla trzech nieruchomości oddzielenie, a także oddzielnie dla każdej z tych nieruchomości został ustalony sposób podziału kosztów. Przy tym, ponieważ nie ma możliwości precyzyjnego rozdzielenia tych kosztów na poszczególne nieruchomości, są one dzielone funkcjonalnie.

Ponadto powód zarzucał pozwanej Wspólnocie posiadanie tylko jednego rachunku bankowego przypisanego do nieruchomości zabudowanej budynkiem, który służy obsłudze płatności związanych z zarządem wszystkimi nieruchomościami. Pozostałe nieruchomości nie posiadają również REGON i NIP, w związku z czym wszystkie faktury są wystawiane na nieruchomość zabudowaną budynkiem. Sąd pierwszej instancji za słuszną uznał argumentację pozwanej Wspólnoty, że spośród czterech nieruchomości tylko nieruchomość zabudowana budynkiem ma „organ" nią zarządzający w postaci Wspólnoty Mieszkaniowej. Pozostałe nieruchomości są zarządzane bezpośrednio przez wszystkich współwłaścicieli, a zatem niemożliwe jest uzyskanie dla nich NIP i REGON, a ponadto trudno założyć, aby kilkuset współwłaścicieli mogło być posiadaczami jednego rachunku bankowego.

Od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie apelację wniósł powód J. K..

Apelacją z dnia 18 lutego 2013 r. powód zaskarżył wyrok w całości, wnosząc jego zmianę poprzez uchylenie wszystkich zaskarżonych uchwał, ewentualnie częściową zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwały nr (...) oraz uchylenie wyroku w części dotyczącej uchwał nr (...) i (...) celem przekazania sprawy w tym zakresie Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Powód zarzucił wyrokowi Sądu Okręgowego naruszenie:

- art. 29 w związku z art. 6 i art. 12 ustawy o własności lokali oraz przepisów ustawy o rachunkowości (m. in. art. 4, 20, 21, 22);

- art. 6 k.c. poprzez bezpodstawne przyjęcie, że pozwana udowodniła, iż prowadzi oddzielną ewidencję kosztów dla nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej, pomimo że na zasadzie art. 29 ustawy o własności lokali ciążył na niej taki ustawowy obowiązek;

- art. 328 § 2 k.p.c. wyrażające się w braku uzasadnienia oddalenia roszczenia;

- art. 233 §1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę materiału dowodowego wyrażającą się w „poplątaniu" zaskarżonej uchwały nr (...), która nie stanowiła przesłanki do uchylania uchwał nr (...) i nr (...) z pozostającą przedmiotem sporu w innej sprawie zawisłej przed Sądem Okręgowym w Warszawie o sygnaturze III C 1146/10 uchwałą nr (...), uchybienia w której stały się przyczyną wniosku powoda o uchylenie uchwał nr (...) i nr (...);

- niestaranność przy przytaczaniu wywodów pozwu w uzasadnieniu wyroku Sądu pierwszej instancji, niedostatek wnikliwości i rzetelności przy badaniu stanu faktycznego oddany m. in. w stwierdzeniu, że „Wspólnota Mieszkaniowa (...) stanowi kompleks budynków do którego należą: garaż podziemny, parking naziemny oraz ciągi komunikacyjne. Z uwagi na powyższe nie wszyscy członkowie wspólnoty posiadają prawa do wszystkich składników majątku", tudzież brak prawniczego profesjonalizmu, wyrażający się w wytykaniu powodowi, który nie jest zawodowym prawnikiem, niewskazanie konkretnych dokumentów w aktach, o dołączenie których powód wnioskował, przy jednoczesnym uchybieniu powinności pouczenia powoda na każdym etapie postępowania przez sąd orzekający o konieczności takowego wskazania;

- art. 233 §1 k.p.c. poprzez przyznanie wywodom świadków, bez przedstawiania uzasadnienia, waloru zgodności z obowiązującymi przepisami, przy jednoczesnym odmawianiu wiarygodności stanowisku powoda, który wytknął wady prawne stosowanych praktyk gospodarowania w pozwanej wspólnocie, w szczególności podważył „prawomierność" poddanej pod głosowanie drogą korespondencyjną uchwały nr (...) w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego i wysokości opłat w 2010 r., a w konsekwencji podważył zgodność z prawem zaskarżonych uchwał nr (...) i nr (...) oraz nr (...).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości (...) położonej przy ul. (...) w W. wnosiła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja powoda częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Jednakże rozważania prawne Sądu pierwszej instancji są częściowo wadliwe.

W przedmiotowej sprawie powód J. K. - na podstawie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 80, poz. 903 ze zm., zwanej dalej „ustawą o własności lokali") - zaskarżył trzy uchwały podjęte w dniu 29 marca 2011 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości (...) położonej przy ul. (...) w W.. Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości, jednakże w ocenie Sądu Apelacyjnego rozstrzygnięcie to jest wadliwe w zakresie dotyczącym uchwały nr (...).

Zaskarżona uchwała nr (...) dotyczyła przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) na rok 2011 i ustalenia wysokości opłat w nieruchomości wspólnej Wspólnoty, miejsc garażowych i parkingu. W uchwale tej pozwana Wspólnota zatwierdziła roczny plan gospodarczy na 2011 r. (załącznik do uchwały) zakładający roczny koszt utrzymania (...), w tym odrębnie: nieruchomości wspólnej Wspólnoty (973.775,41 zł), miejsc garażowych (56.905,77 zł) i parkingu (60.902,67 zł). Ponadto w uchwale zostały zatwierdzone miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 3,90 zł miesięcznie na 1 $m^{(2)}$ lokali i pomieszczeń przynależnych od 1.01.2011 do 30.09.2011 (bez zmian), w wysokości 4,20 zł na 1 $m^{(2)}$ lokali i pomieszczeń przynależnych od 1.10.2011 (podwyżka o 0,30 zł/m2), a także w wysokości 85 zł miesięcznie od miejsca na garażu podziemnym (bez zmian) i w wysokości 45 zł miesięcznie od miejsca postojowego (bez zmian).

W ocenie Sądu Apelacyjnego ma rację powód podnosząc w apelacji, że powołana uchwała podlega uchyleniu na podstawie art. 25 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, albowiem jest ona niezgodna z przepisami prawa. Przy tym, nie chodzi tu o naruszenie art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali, który nakazuje zarządowi (lub zarządcy) prowadzenie ***dla każdej nieruchomości wspólnej*** określonej przez wspólnotę mieszkaniową ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Powołany przepis dotyczy bowiem sytuacji, gdy dany zarządca sprawuje zarząd kilkoma nieruchomościami wspólnymi, co nie ma miejsca w przedmiotowej sprawie. W konsekwencji, za nieistotny w przedmiotowej sprawie należało uznać podniesiony przez powoda w apelacji zarzut naruszenia przepisów ustawy o rachunkowości.

Z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali wynika, że nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali (art. 3 ust. 1 ustawy). Jednakże jako nieruchomości wspólne nie mogą być traktowane nieruchomości sąsiednie (tj. nieruchomość zabudowana garażem podziemnym, nieruchomość zabudowana parkingiem naziemnym i nieruchomość stanowiąca drogę wewnętrzną), pozostające we współwłasności niektórych spośród członków pozwanej Wspólnoty, bądź także członków wspólnoty sąsiedniej, jak to ma miejsce w przypadku nieruchomości przeznaczonej na drogę. Skoro nieruchomości sąsiednie nie są nieruchomościami wspólnymi w rozumieniu powołanych przepisów ustawy o własności lokali, nie może ich dotyczyć art. 29 ust. 1 tej ustawy.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, przedmiotowa uchwała nr (...) narusza natomiast inne przepisy ustawy o własności lokali, w szczególności art. 22 w zw. z art. 6 ustawy. Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy, do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Zaś z art. 22 ust. 3 pkt 2 i 3 ustawy wynika, że czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności przyjęcie rocznego planu gospodarczego oraz ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. Zaskarżona uchwała nr (...) dotyczyła spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu, więc musiała zostać podjęta przez pozwaną Wspólnotę. Zgodnie z art. 6 ustawy wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Ponieważ osobowość prawna jest cechą normatywną, zaś z powołanego przepisu i innych przepisów ustawy nie wynika, aby ustawodawca wyposażył wspólnoty mieszkaniowe w osobowość prawną, są one rodzajem jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej. Z art. 6 ustawy wynika natomiast, że wspólnota mieszkaniowa dysponuje zdolnością prawną (może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania) i zdolnością sądową (może pozywać i być pozwana). W orzecznictwie wskazuje się, iż przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych oznacza, iż może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (własny majątek). W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r., sygn. akt I CSK 118/08, Lex nr 658169). Wynika stąd, że wspólnota mieszkaniowa nie może być podmiotem praw i obowiązków innych niż związane z zarządem nieruchomością wspólną. Jest ona powołana do decydowania wyłącznie o sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej, natomiast nie posiada kompetencji do decydowania o sprawach dotyczących lokali stanowiących indywidualną własność poszczególnych właścicieli lokali, a tym bardziej o sprawach dotyczących sąsiednich nieruchomości (jak to miało miejsce w zaskarżonej uchwale nr (...)). W konsekwencji zaskarżona uchwała nr (...) podlegała uchyleniu jako sprzeczna z art. 6 ustawy o własności lokali, albowiem rozstrzygała ona o planowanych kosztach utrzymania nieruchomości sąsiednich, a także o wysokości zaliczkowych opłat obowiązujących współwłaścicieli tych nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma znaczenia, czy plan gospodarczy na rok 2011, stanowiący załącznik do podjętej uchwały, obejmował odrębnie planowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, miejsc garażowych i miejsc postojowych, czy też nie. O niezgodności z prawem powyższej uchwały przesądza już sam fakt podjęcia przez pozwaną Wspólnotę uchwały w sprawach nie związanych z zarządem nieruchomością wspólną, tj. w sprawach zarządu nieruchomościami sąsiednimi, co nie należało do jej właściwości i nie było objęte jej zdolnością prawną. Oceny tej nie zmienia fakt funkcjonalnego powiązania tych nieruchomości z nieruchomością wspólną. Nieruchomości te mają bowiem współwłaścicieli, którzy powinni sprawować zarząd nimi na zasadach wynikających z Kodeksu cywilnego. Co do wzajemnych rozliczeń, to nie ma przeszkód, aby współwłaściciele nieruchomości sąsiednich obciążali pozwaną Wspólnotę wynagrodzeniem za korzystanie z nich przez członków tej Wspólnoty, gdyż stanowiłoby ono koszt zarządu nieruchomością wspólną. Również pozwana Wspólnota mogłaby obciążać współwłaścicieli nieruchomości sąsiednich określoną częścią ponoszonych opłat (np. za energie elektryczną) na podstawie zawartej przez strony umowy. Natomiast z powołanych wyżej przyczyn, za sprzeczne z prawem należy uznać rozstrzyganie o wysokości tychże opłat w uchwale Wspólnoty Mieszkaniowej.

Z kolei uchwała nr (...) dotyczyła zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2010 r. i przeznaczenia wyników finansowych. Jak trafnie ustalił Sąd pierwszej instancji, w uchwale tej Wspólnota Mieszkaniowa (...) przyjęła przedstawione jej przez Zarząd sprawozdanie finansowe za rok 2010, a nadto przeznaczyła wynik finansowy rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej na zasilenie funduszu remontowego oraz na zasilenie funduszu zaliczki z przeznaczeniem na rezerwę finansową na bieżące wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej nie znajdujące pokrycia w bieżących wpływach ze względu na utrzymujące się stale zaległości płatnicze właścicieli. Jednakże w § 2 uchwały Wspólnota Mieszkaniowa ponadto przeznaczyła wynik finansowy wynikający z rozliczenia kosztów garażu w wysokości 7.945,77 zł na zasilenie funduszu eksploatacyjnego garażu w roku 2011, zaś wynik finansowy wynikający z rozliczenia kosztów miejsc postojowych w wysokości 8.522,67 zł na zasilenie funduszu eksploatacyjnego miejsca postojowego w roku 2011. Natomiast uchwała nr (...) dotyczyła udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2010.

W ocenie Sądu Apelacyjnego co do powyższych uchwał brak jest podstaw do przyjęcia, że są one niezgodne z przepisami prawa bądź spełniają którąś z pozostałych przesłanek wymienionych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Jako przyczynę zaskarżenia tych uchwał powód wskazał niedbalstwo Zarządu Wspólnoty w przygotowaniu i poddaniu pod głosowanie uchwały nr (...), skutkiem czego nie doszło do uchwalenia żadnego konkretnego planu gospodarczego pozwanej Wspólnoty na 2010 r. Przy tym, na rozprawie apelacyjnej w dniu 15 listopada 2013 r. powód podał, że uchwała pozwanej Wspólnoty nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej

(...) na rok 2010 i ustalenia wysokości opłat w nieruchomości wspólnej Wspólnoty, miejsc garażowych i parkingu, wprawdzie została przez niego zaskarżona, lecz dotychczas nie zapadł wyrok w tej sprawie.

Tymczasem zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali, zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy. Ponieważ powód w przedmiotowej sprawie nie wykazał, aby sąd wstrzymał wykonanie zaskarżonej uchwały nr (...), oznacza to, że uchwała ta nadal obowiązuje. Dlatego brak jest podstaw do uznania, jak tego domaga się powód, że zaskarżone w przedmiotowej sprawie uchwały nr (...) i nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2010 r. i udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty jako niezgodne z prawem powinny zostać uchylone. Uchwały te dotyczą bowiem wyłącznie oceny pracy Zarządu, który ma obowiązek wykonywać uchwały podjęte przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej i nie jest upoważniony do ich oceny pod względem zgodności z prawem. Do dokonywania tej oceny uprawniony jest tylko sąd i do chwili wydania przez sąd konstytutywnego wyroku uchylającego uchwałę obowiązuje domniemanie, że jest ona zgodna z prawem i podlega wykonaniu. Dlatego w sytuacji, gdy uchwała nr (...) obowiązywała i podlegała wykonaniu, Zarząd Wspólnoty był zobligowany do jej realizacji i sprawozdanie z jego działania powinno zostać zatwierdzone oraz powinien uzyskać absolutorium. Dlatego powództwo w części dotyczącej uchwał o nr (...) i nr (...) podlegało oddaleniu, lecz z przyczyn wskazanych powyżej.

Przy tym, nie ma racji powód podnosząc w apelacji, że Sąd odwoławczy przed wydaniem rozstrzygnięcia w przedmiocie powyższych uchwał powinien zaczekać na wynik postępowania sądowego w sprawie zaskarżonej uchwały nr (...). Oceny zgodności działań Zarządu Wspólnoty z obowiązującym prawem oraz powołaną uchwałą należało bowiem dokonać w dacie podjęcia zaskarżonych uchwał, a nie w dacie późniejszej. Jak to wcześniej wyjaśniono, wyrok sądu uchylający uchwałę ma charakter konstytutywny, a więc wywołuje skutki prawne na przyszłość, a nie wstecz. Nawet więc gdyby doszło w przyszłości do uchylenia przez sąd uchwały nr (...), to nie miałoby to wpływu na ocenę uchwał nr (...) i nr (...), skoro w dacie podejmowania działań przez Zarząd Wspólnoty oraz w dacie ich podejmowania obowiązywało domniemanie prawidłowości uchwały nr (...).

Wprawdzie podniesione przez powoda w apelacji zarzuty naruszenia przez Sąd pierwszej instancji prawa procesowego, w szczególności art. 328 § 2 k.p.c., a także niestaranności, niedostatku wnikliwości i rzetelności są zasadne, to w ocenie Sądu Apelacyjnego powyższe wady uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie miały wpływu na jego treść. Sąd odwoławczy dokonał bowiem ponownej merytorycznej oceny roszczenia powoda, uzasadniając podjęte rozstrzygnięcie.

Podstawą orzeczenia Sądu Apelacyjnego były art. 385 i 386 § 1 k.p.c. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.