

Sygn. akt I ACa 1157/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2013 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący:	SSA Karol Ratajczak
Sędziowie:	SA Jerzy Geisler /spr./ SA Piotr Górecki
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni (...) w C.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) (...) w (...) n/W.**

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 11 października 2012 r., sygn. akt XII C 826/12

1. oddala apelację,
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 135 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

SSA Piotr Górecki SSA Karol Ratajczak SSA Jerzy Geisler

### UZASADNIENIE

Spółdzielnia (...) w C. wniosła pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) (...) w (...) n/W. o uchylenie uchwały nr (...) w § 1 pkt 2 i 3 oraz uchwały nr (...). Ponadto wniosła o obciążenie pozwanej kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami procesu.

Wyrokiem z dnia 11 października 2012 roku, sygn. akt: XII C 826/12, Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo (pkt 1) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2).

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i wnioski prawne:

Powódka Spółdzielnia (...) w C. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

W dniu 5 marca 2012 roku odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty. Na zebraniu tym, podjęto uchwałę nr (...), w której w § 1 pkt 2 ustalono wynagrodzenie „dla zarządcy” w wysokości 0,43 zł/m<sup>(2)</sup>. W istocie sformułowanie to jest pomyłką pisarską, gdyż Wspólnota nie ma zarządcy, a w uchwale chodziło o wynagrodzenie administratora Wspólnoty, o czym dalej stanowił § 4 uchwały, zgodnie którym pozwana Wspólnota zleciła administratorowi zbieranie i rozliczanie wskazanych w uchwale środków finansowych.

Pozwana Wspólnota w dniu 23 sierpnia 2010 roku zawarła umowę o zarządzanie nieruchomością ze spółką jawną (...) w Ś., jednakże umowa ta okazała się być zawarta nieważnie, gdyż wyrokiem z dnia 15 lutego 2011 roku Sąd Okręgowy w sprawie XII C 2084/10 prawomocnie uchylił uchwałę nr (...) pozwanej Wspólnoty w sprawie wyboru i ustalenia wysokości wynagrodzenia Zarządcy nieruchomości wspólnej, w której to uchwale właściciele lokali upoważnili zarząd pozwanej Wspólnoty do zawarcia wspomnianej wyżej umowy o zarządzanie.

Z kolei wyrokiem z dnia 1 lutego 2012 roku Sąd Okręgowy w sprawie XII C 945/11 prawomocnie uchylił uchwałę pozwanej Wspólnoty nr (...) w sprawie wyboru i ustalenia wysokości wynagrodzenia Zarządcy nieruchomości wspólnej, w której to uchwale postanowiono, iż członkowie Wspólnoty wyrażają ex post zgodę na zawarcie umowy z dnia 23 sierpnia 2010 roku o zarządzanie nieruchomością ze spółką jawną (...) w Ś. oraz że udzielają zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do zawarcia aneksu do tej umowy.

Pomimo braku ważnej umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, na podstawie umowy zawartej w dniu 23 sierpnia 2010 roku faktyczne czynności administratora wykonywała spółka jawna (...) w Ś. i to od dnia 1 września 2010 roku.

Pozwana Wspólnota w umowie z dnia 23 sierpnia 2010 roku ustaliła, że miesięczne wynagrodzenie za czynności administratora będzie wynosić 0,40 zł/m<sup>2</sup>.

W § 1 pkt 3 uchwały nr (...) pozwana Wspólnota uchwaliła zaliczkę na pokrycie kosztów eksploatacyjnych w wysokości 0,60 zł/m<sup>(2)</sup> powierzchni wspólnej na miesiąc. W planie gospodarczym na rok 2012 przyjęto, że koszty Wspólnoty wyniosą 3.410,00 zł miesięcznie, natomiast w 2012 roku pojawiła się konieczność pokrycia kosztów procesów prowadzonych przez Wspólnotę, które nie zostały pokryte w 2011 roku. Koszty te na dzień 31 grudnia 2011 roku wyniosły ogółem kwotę 5.487,93 zł. Nadto pojawiła się konieczność zasięgnięcia opinii biegłego z dziedziny księgowości, a to zgodnie z uchwałą Wspólnoty nr (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym, po przeprowadzeniu oceny zgromadzonych w sprawie dowodów, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd I instancji wyjaśnił, że podstawę prawną roszczeń powódki stanowił art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, zwanej dalej „twwl”, zaś powódka dochowała terminu określonego w ust. 2 tego przepisu do wystąpienia z powództwem.

Odnosnie do podnoszonej przez powódkę kwestii administratora pozwanej Wspólnoty oraz jego wynagrodzenia, będących przedmiotem uchwały nr (...) § 1 pkt 2 oraz uchwały nr (...), Sąd Okręgowy wskazał, że zarząd pozwanej Wspólnoty w dniu 23 sierpnia 2010 roku zawarł umowę o administrowanie nieruchomością wspólną, a obowiązki administratora zostały wymienione w § 2 tej umowy. Podkreślił przy tym, że bez znaczenia jest uchylenie uchwały wyrażającej zgodę na zawarcie przez zarząd umowy o zarządzanie nieruchomością z dnia 23 sierpnia 2010 roku, gdyż umowa o administrowanie może mieć dowolną formę, nawet ustną. Twierdzenie powódki, że nie ma administratora, gdyż „podstawy jego działalności zostały uchylone” (k.3), nie świadczy, w ocenie Sądu Okręgowego, o tym, że faktycznie czynności administratora nie zostały wykonane, a tylko i wyłącznie o tym, że w pozwanej Wspólnotcie nie

powołano w ważny sposób zarządcy. Powódka, poza powoływaniem się na wyroki uchylające uchwały wyrażające zgodę na zawarcie umowy o zarządzanie, nie wykazała, że spółka jawna (...) nie wykonywała żadnych czynności faktycznych w zakresie administrowania.

Natomiast w zakresie stawek wynagrodzenia za administrowanie Sąd Okręgowy podkreślił, że powódka, zaskarżając uchwały, nie wskazała, dlaczego przyjęta w niej stawka jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powódki (art.25 ust. 1 uwl).

Odnosnie do pkt 2 uchwały nr (...), tj. akceptacji wykonywanych czynności administrowania nieruchomością wspólną przez firmę (...). (...) sp. jawna w Ś. za okres od dnia 1 września 2010 roku do dnia 5 marca 2012 roku Sąd Okręgowy podkreślił, że powódka nie wykazała, iż administrator we Wspólnocie nie działał.

Sąd Okręgowy wskazał wreszcie, że postanowienia tej uchwały obowiązują zgodnie z wolą pozwanej Wspólnoty od dnia 1 września 2010 roku. Jest to, zdaniem Sądu Okręgowego, postanowienie dopuszczalne i mieści się w zasadzie swobody umów, gdyż tak należy traktować uchwały Wspólnoty odnośnie do ustalenia wynagrodzenia dla administratora. De facto administrator działa w pozwanej Wspólnocie od 1 września 2010 roku, przez ten czas pozwana nie ustaliła w wiążący sposób wynagrodzenia dla administratora i aby uchylić niepewność w tym zakresie mogła przyjąć okres obowiązywania tej uchwały wstecz. Brak jest jednocześnie podstaw, aby uznać, że uchwała obowiązująca z mocą od 1 września 2010 roku spełnia przesłanki jej uchylenia określone w art. 25 ust. 1 uwl.

Jeśli zaś chodzi o zaskarżony § 1 pkt 3 uchwały nr (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacyjnych w wysokości 0,60 zł/m<sup>(2)</sup> powierzchni wspólnej/ miesiąc Sąd Okręgowy wskazał, że powódka, kwestionując sposób wyliczenia stawki zaliczki na koszty zarządu, w żaden sposób nie wykazała, że zachodzą co tego postanowienia uchwały przesłanki jej uchylenia, określone w art. 25 ust. 1 uwl. Wobec sporu między stronami co do zasadności uchwalenia zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w zaskarżonej przez powódkę kwocie, ciężar udowodnienia niezasadności tej zaliczki obciążał powódkę, która jednak nie zaoferowała żadnego przekonującego dowodu na tę okoliczność, choćby w postaci dokumentów bądź opinii biegłego z dziedziny księgowości.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Wyrok apelacją w całości zaskarżyła powódka, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego jej rozstrzygnięcia bądź o jego zmianę przez orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu. Złożyła nadto wniosek o zasądzenie od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania.

Skarżąca zarzuciła, że Sąd I instancji, wbrew ustaleniom faktycznym, nie wziął pod uwagę faktu, iż w zakresie dotyczącym wynagrodzenia administratora ustalono dwie odrębne stawki i nie wyjaśniono, która z nich obowiązuje. Nadto wskazała na naruszenie art. 22 ust. 3 pkt 1 i 3 uwl, polegające na przyjęciu, że koszty związane z administrowaniem, nie są kosztami zarządu nieruchomością wspólną i w związku z tym ustalenie ich nie było czynnością przekraczającą zwykły zarząd, jak też pominięcie faktu, że przyjęta w uchwale nr (...)stawka, dotycząca kosztów eksploatacji, jest sprzeczna z wysokością tejże stawki, wynikającą z planu gospodarczego.

Pozwana w odpowiedzi na apelację powódki wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

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

W ocenie Sądu Apelacyjnego zastrzeżenia, jakie zostały zgłoszone w apelacji przez stronę powodową, nie zasługują na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd I instancji, jak też wyprowadzone na ich podstawie wnioski prawne, czyniąc je tym samym podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Stwierdzić należy, że uchwały, które były przedmiotem zaskarżenia w niniejszej sprawie, sformułowane zostały w sposób mało staranny i w związku z tym ich interpretacja może budzić wątpliwości. Z drugiej jednak strony, dokonując ich racjonalnej wykładni, należy uwzględnić stanowisko wyrażone przez członków Wspólnoty w toku zebrania, podczas którego uchwały zostały podjęte oraz dyskusję, jaka toczyła się pomiędzy członkami Wspólnoty podczas ich podejmowania.

Uwzględniając wyżej wskazane okoliczności Sąd Apelacyjny uznał, że nie zachodzą podstawy do uchylenia kwestionowanych przez skarżącą uchwał.

Nie może budzić wątpliwości, że w pozwanej Wspólnocie od dnia 1 września 2010 roku były wykonywane czynności administracyjne, którego to ustalenia skarżąca w apelacji nie podważa. Realizował je podmiot zewnętrzny, a w związku z tym nie dokonywali tych czynności członkowie Wspólnoty, a zwłaszcza jej zarząd. Powyższe uzasadnia, zdaniem Sądu Apelacyjnego, stworzenie podstawy do wypłaty wynagrodzenia administratorowi w postaci uchwały, względnie uchwał Wspólnoty. Sąd odwoławczy podziela przy tym argumentację Sądu I instancji w zakresie dotyczącym ważności umowy o administrowanie nieruchomością, uznając tym samym, iż mogła ona przyjąć formę ustną. Taka forma umowy nie wyłącza możliwości przyznania wynagrodzenia administratorowi za wykonane przez niego czynności. W niniejszej sprawie nastąpiło to w formie kwestionowanych uchwał, co czyni niezasadnym sformułowany w apelacji zarzut naruszenia art. 22 ust. 3 pkt 1 i 3 uwl.

Dokonując racjonalnej wykładni kwestionowanych przez skarżącą uchwał nr (...) oraz nr (...), Sąd Apelacyjny stwierdził, iż nie zachodzi zarzucana w apelacji sprzeczność pomiędzy określonym w każdej z nich wynagrodzeniem za czynności administrowania, uniemożliwiająca członkom Wspólnoty jego regulowanie.

Zgodzić się należy ze skarżącą, że uchwała nr (...) nie precyzuje dokładnie, że wynagrodzenie w kwocie 40 gr/m<sup>(2)</sup> ma stanowić wypłatę za okres wcześniejszy. Przyjąć jednakże należy, że skoro zostały podjęte dwie uchwały, z których jedna określa wynagrodzenie za okres wcześniejszy, zaś w drugiej nie określono terminu, to uchwała nr (...), określająca wynagrodzenie na poziomie 40 gr/m<sup>(2)</sup>, dotyczy okresu od dnia 1 września 2010 roku do dnia poprzedzającego wejście w życie uchwały nr (...), zaś stawka ustalona na poziomie 43 gr/m<sup>(2)</sup> obowiązuje od dnia 1 marca 2012 roku, kiedy to weszła w życie uchwała nr (...). Takie stanowisko jest uzasadnione w świetle okoliczności niniejszej sprawy, biorąc zwłaszcza pod uwagę fakt, że pozwana Wspólnota musiała stworzyć podstawę do określenia nie tylko aktualnego wynagrodzenia administratora, ale też płatności za okres wcześniejszy. Za taką interpretacją przemawia także treść § 2 uchwały nr (...), w którym zaakceptowano działania administratora za okres od 1.09.2010 r. do dnia 5.03.2012 r.

Niezasadne okazały się wreszcie zarzuty dotyczące wysokości przyjętej w uchwale nr (...) stawki, dotyczącej kosztów eksploatacji. Nie budzi wątpliwości fakt, że Wspólnota w 2012 roku była zobowiązana ponieść dodatkowe wydatki z tytułu zarządu nieruchomością wspólną. Okoliczność, czy uzasadniało to podwyższenie zaliczki do kwoty 60 gr/m<sup>(2)</sup> nie ma jednak, w ocenie Sądu Apelacyjnego, istotnego znaczenia. Podkreślić bowiem należy, że jeśli uchwała ta zostanie zrealizowana, czyli wszyscy właściciele lokali wpłacą zaliczkę wysokości 60 gr/m<sup>(2)</sup>, to w ostateczności, po upływie roku rozrachunkowego, nastąpi jej rozliczenie. Jeśli się okaże, że zaliczka była określona za wysoko, to nadwyżka zostanie pomiędzy zainteresowanymi rozliczona. W związku z tym nie ma niebezpieczeństwa, że pieniądze wpłacone tytułem zaliczki, po ich ściągnięciu, zostaną w sposób nieuprawniony zagospodarowane. Natomiast wydatki, jakie będzie zobowiązana ponieść Wspólnota, są w chwili obecnej trudne do sprecyzowania, zatem ustalenie kwoty zaliczki na niższym poziomie mogłoby spowodować sytuację, w której zabrakłoby środków na uregulowanie należności w terminie.

W tych okolicznościach Sąd Apelacyjny przyjął, że zaskarżenie w/w uchwał nie znajdowało podstaw w przepisach ustawy o własności lokali.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. oraz § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 5 i § 11 ust. 1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSA Jerzy Geisler SSA Karol Ratajczak SSA Piotr Górecki