

Sygn. akt VI ACa 101/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Irena Piotrowska

Sędziowie: SA Aldona Wapińska

SA Marcin Łochowski (spr.)

Protokolant: st. sekr. sądowy Magdalena Męczkowska

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. D.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 9 września 2014 r., sygn. akt IV C 694/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że:

a. w punkcie pierwszym oddala powództwo o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w W. nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za okres 1 stycznia 2011 r. – 31 grudnia 2011 r.;

b. w punkcie drugim oddala powództwo o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w W. nr (...) w sprawie rozliczenia nadwyżki finansowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną;

c. w punkcie trzecim zasądza od P. D. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w W. kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. zasądza od P. D. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w W. kwotę 670 (sześćset siedemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 101/15

UZASADNIENIE

P. D. wniosł o uchylenie uchwał nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za okres 1 stycznia 2011 r. – 31 grudnia 2011 r. i (...) w sprawie rozliczenia nadwyżki finansowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.. Powód zarzucił, że:

- uchwały są niezgodne z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 ze zm. – dalej, jako: „u.w.l.”) oraz umową zarządu nieruchomością wspólną, a także naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszają jego dobra majątkowe poprzez obciążenie go koniecznością poniesienia wydatków nieprzewidzianych w planie gospodarczym wspólnoty, przekraczających udział powoda w części wspólnej oraz niezwiązanych z utrzymaniem części wspólnej;

- w pierwszej kolejności na utrzymanie części wspólnej powinny zostać przeznaczone pożytki oraz przychody z nieruchomości wspólnej zaś w dalszej kolejności zaliczki wpłacane przez członków wspólnoty, o ile pożytki i inne przychody nie pokrywają całości wydatków przewidzianych do poniesienia w planie gospodarczym na dany rok kalendarzowy; zdaniem powoda, jakakolwiek nadwyżka pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej powinna zostać zgodnie z treścią art. 12 ust. 2 u.w.l. zwrócona członkom wspólnoty w stosunku do ich udziałów – zaś wspólnota mieszkaniowa nie ma uprawnień do decydowania o przeznaczeniu tych środków;

- członkowie głosujący nad uchwałą otrzymali dezinformujące zestawienie wydatków wspólnoty, bowiem rozbięcie wydatków wspólnoty na dwie pozycje: tj. koszty pokryte z lat ubiegłych i koszty pokryte z bieżących zaliczek pozornie nie wskazywało na przekroczenie planu gospodarczego na rok 2011;

- przeznaczenie uchwałą nr (...) środków z funduszu remontowego na cel niezwiązany z nieruchomością wspólną – a mianowicie na utrzymanie boiska niewchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, a będącego własnością innej wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) – jest sprzeczne z umową o zarządzanie nieruchomością wspólną;

- zarząd wspólnoty nie podpisał żadnej umowy, która mogłaby być podstawą do finansowania użytkowania boiska.

Pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu. Strona pozwana podniosła, że zarzut wprowadzenia członków wspólnoty w błąd jest bezpodstawny i obiektywnie nietrafny. Uchwała nr (...) ma wyłącznie charakter informacyjno-sprawozdawczy, zaś członkowie wspólnoty otrzymali jej tekst przed zebraniem rocznym i mieli możliwość jego weryfikacji. Nadto, członkowie wspólnoty zostali poinformowani o zamiarze i projekcie uchwały dotyczącej udziału pozwanej w ponoszeniu kosztów utrzymania boiska w zamian za możliwość korzystania z tego boiska, a uchwałą nr (...) upoważnili zarząd do podjęcia działań celem partycypacji w kosztach powstania i funkcjonowania boiska.

Wyrokiem z dnia 9 września 2014 r. Sąd Okręgowy uchylił obie zaskarżone uchwały i obciążył stronę pozwaną kosztami procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W..

W dniu 16 lutego 2012 r. zostało przeprowadzone głosowanie nad uchwałami: nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. oraz nr (...) w sprawie nadwyżki finansowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Nad uchwałami tymi zostało przeprowadzone dodatkowe głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów na podstawie art. 23 ust. 1 u.w.l.

Uchwała nr (...) w § 1 zawiera akceptację przedłożonego przez zarząd wspólnoty sprawozdania finansowego z okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. Natomiast § 2 uchwały zawiera postanowienie o pokryciu kosztów użytkowania boiska do gry w piłkę z przychodów osiągniętych przez wspólnotę w 2011 r. Z kolei uchwała nr (...) w § 1 stanowi, że dodatni wynik finansowy narastający netto na zaliczce eksploatacyjnej w wysokości 55.860,40 zł, powiększony o wynik finansowy dodatkowych przychodów wspólnoty w wysokości 17.366,89 zł pozostawia się na poczet utrzymania płynności finansowej wspólnoty w kolejnym okresie rozliczeniowym oraz na kolejne remonty w tym

wymianę liczników wody i ciepła. Powód został poinformowany o treści podjętych uchwał pismem z dnia 3 kwietnia 2012 r.

Do uchwał zostało dołączone sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. Zawiera on następujące pozycje: I. Rozliczenie zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, II. Rozliczenie funduszu remontowego, III. Rozliczenie dodatkowych przychodów i kosztów, IV. Rozliczenie zaliczki na media, V. Wyniki finansowe wspólnoty, VI. Gospodarka środkami pieniężnymi, VII. Rozrachunki, VIII. Rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów. Pozycja I. zawiera informację o poniesionych kosztach, z tym, że zostały one rozdzielone na dwie pozycje: „Koszty pokryte z nadwyżki z lat ubiegłych” – w wysokości 47.954,75 zł oraz „Koszty pokryte z bieżących zaliczek” w wysokości 964.279,03 zł. Natomiast, pozycja III. zawiera informację o poniesionym koszcie użytkowania boiska w kwocie 40.263,68 zł.

W planie gospodarczym na 2011 rok pozwana przyjęła ustalanie zaliczki na tzw. „media” oraz utrzymanie nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy od m⁽²⁾ powierzchni lokalu. We wcześniejszym okresie, tj. w dniu 23 listopada 2011 r. w odniesieniu do kwestii budowy boiska wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na udział w kosztach budowy i wyposażenia m. boiska. Mocą tej uchwały wspólnota wyraziła zgodę na przeznaczenie kwoty około 40.000 zł na pokrycie części kosztów budowy i wyposażenia miniboiska do gry w piłkę, które należy do innej wspólnoty. W zamian za udział finansowy w budowie miniboiska, członkowie wspólnoty mieszkaniowej mieli uzyskać prawo do nieograniczonego, nieodpłatnego i bezterminowego korzystania z tego boiska. Koszt budowy miał być pokryty z przychodów wspólnoty mieszkaniowej. Następnie, w dniu 17 lutego 2012 r. została zawarta umowa o korzystanie z miniboiska do gry w piłkę pomiędzy pozwanym, jako biorącym do korzystania, a Wspólnotą Mieszkaniową (...), jako oddającym do korzystania. Na podstawie § 2 tej umowy oddający do korzystania wyraził zgodę na nieodpłatne i bezterminowe korzystanie z miniboiska przez członków pozwanej wspólnoty. Jednocześnie strony tej umowy w § 3 zobowiązały się do wspólnego (w udziałach wyliczonych na podstawie stosunku wielkości obu wspólnot) pokrywania kosztów napraw boiska. Na podstawie § 4 umowy pozwany zobowiązał się do wniesienia na rzecz oddającego do korzystania jednorazowej opłaty wysokości 40.263,68 zł tytułem pokrycia kosztów utrzymania.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest zasadne. Stosownie do art. 25 u.w.l., 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 interesy członka wspólnoty.

W ocenie Sądu I instancji, obie uchwały co najmniej naruszają interesy członka wspólnoty oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością. Sąd Okręgowy podzielił pogląd powoda, iż z treści przepisów u.w.l. wynika, że w pierwszej kolejności koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz wydatki związane z zarządaniem nieruchomością powinny być pokrywane z pożytków i przychodów z nieruchomości. Wskazuje na to treść art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l., który stanowi, iż pożytki i inne przychody z nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do udziałów. Natomiast, wydatki i ciężary związane z utrzymaniem wspólnej nieruchomości, które są ponoszone przez właścicieli lokali także stosownie do ich udziałów, obciążają właścicieli w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Ten przepis wywodzi się z ogólnej zasady dotyczącej rozkładu praw i obowiązków współwłaścicieli nieruchomości, to jest art. 207 k.c. Obowiązek poniesienia wydatków i ciężarów w rzeczywistości powstaje, gdy nie znajdują one pokrycia w pożytkach i przychodach. Oczywiście niezależnie od tego, jakie mogą być prognozowane na dany rok pożytki z nieruchomości, a zarazem przewidywane wydatki, właściciele lokali są zobowiązani do uiszczenia zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości i kosztów zarządu nieruchomością wspólną i nie mogą uchylić się od tego obowiązku, ani też wspólnota nie może podjąć decyzji, że ze względu na oczekiwane, czy spodziewane pożytki nie będzie pobierała w danym roku obrachunkowym zaliczek na te koszty. Obowiązek ten wynika wprost z art. 15 ust. 1 u.w.l., a związane jest to z koniecznością zapewnienia bieżącego finansowania wydatków w ciągu roku, niezależnie od spodziewanych przychodów. Dopiero po upływie określonego roku zaliczki te podlegają rozliczeniu,

ponieważ są to, niezależnie od tego, że wspólnota dysponuje tymi kwotami, kwoty stanowiące własność właścicieli lokali. Wspólnota niejako zarządza tymi kwotami, rozdysponowując je na poszczególne wydatki.

Po upływie roku wspólnota ma obowiązek rozliczyć się z tych zaliczek. W sytuacji, kiedy koszty, czy wydatki na nieruchomości wspólną, czy też na koszty zarządu przekraczają to, co zostało zgromadzone w danym roku przez wspólnotę – członkowie wspólnoty są zobowiązani do dopłaty, w innym wypadku – jeżeli jest nadwyżka, wspólnota jest zobowiązana zwrócić te kwoty członkom wspólnoty, chyba że członkowie podejmą decyzję, iż nadpłata za poprzedni rok przechodzi na następny rok obrachunkowy i powoduje faktycznie zmniejszenie wysokości zaliczek w następnym roku. Natomiast, żeby dokonać tej operacji finansowej, w pierwszej kolejności konieczne jest obliczenie, jakie były pożytki w danym roku i czy te pożytki zostały w całości skonsumowane przez wydatki w danym roku. Dopiero potem należy przystąpić do rozliczenia zaliczek. Wspólnota w tym sprawozdaniu, które zostało przedłożone, dokonała (co zarzuca powód) odmiennej operacji, albowiem najpierw rozliczała zaliczki i dopiero wtedy zajęła się rozliczeniem dodatkowych przychodów.

W ocenie Sądu Okręgowego, w ten sposób członkowie wspólnoty zostali wprowadzeni w błąd, bo nie jest wiadomym, jaka kwota z zaliczek i czy w ogóle mogłaby pozostać do wypłaty dla członków wspólnoty, ewentualnie, jaką kwotę powinni oni dopłacić w związku z tym, że wydatki – ogólnie ujmując na nieruchomości wspólną – były wyższe niż zgromadzone zaliczki oraz pożytki. Sąd I instancji podkreślił, iż w uchwale nr (...) jest wskazany „dodatni wynik finansowy netto na zaliczce eksploatacyjnej” w wysokości 55.860,40 zł, powiększony o kwotę przychodów w wysokości 17.366,89 zł, który ma być przeniesiony na kolejny rok. Nie jest to jednak kwota zaliczek, które pozostały po rozliczeniu wszystkich przychodów i części zaliczek na wydatki, albowiem układ tego sprawozdania przyjmuje – jak słusznie twierdzi powód – inny sposób rozliczeń. W pozycji „poniesione koszty” rozlicza się jedynie koszty pokryte z nadwyżek z lat ubiegłych i z bieżących zaliczek, a w pierwszej kolejności należało rozliczyć, w jakiej wysokości te koszty zostały pokryte z przychodów. Tymczasem rozliczenie przychodów znajduje się w pozycji III. sprawozdania.

Ponadto sprawozdanie w żaden sposób nie określa, jaka kwota zaliczek kwotowo przypadłaby na każdego członka wspólnoty w przeliczeniu na jego udział. Uchwała wspólnoty na dany rok może ustalać zaliczki w przeliczeniu na metr kwadratowy mieszkania (taki miernik przyjęto w planie gospodarczym na 2011 rok, ale nie jest wiadomym, czy „odpowiada” on udziałom każdego z właścicieli), bądź przy uwzględnieniu jakiegokolwiek innego miernika. Niemniej jednak po upływie roku winno nastąpić stosowne rozliczenie, ponieważ wspólnota ma obowiązek rozliczenia tych zaliczek, a członek wspólnoty nie może partycypować przy uwzględnieniu innego miernika, jak tylko udział w nieruchomości wspólnej w kosztach i w takim stosunku partycypuje też w pożytkach. Zatem jeżeli wspólnota nie dokonuje rozliczenia stosownie do udziałów, to żaden z członków wspólnoty mieszkaniowej nie wie, czy te kwoty które on zaliczkowo wpłacił, nie stanowią nadpłaty w stosunku do pozostałych członków wspólnoty. Jeśli bowiem wysokość zaliczki była obliczana „od” metra kwadratowego lokalu, to mogłoby prowadzić do sytuacji, że członkowie wspólnoty, którzy mają mniejsze udziały w nieruchomości w większym stopniu partycypują w kosztach utrzymania nieruchomości niż właściciele, którzy mają wyższe udziały, ponieważ wspólnota przyjmuje zasadę, że wszystkie zaliczki są obliczane bez względu na udział członka w nieruchomości wspólnej.

W sprawozdaniu będącym załącznikiem do uchwały nie ma takiego rozliczenia, a wobec tego, że wśród tych uchwał, które zostały podjęte na początku 2012 r. nie ma innej, która by przedstawiała takie rozliczenie, należało się spodziewać, że w tym sprawozdaniu będzie zawarta taka informacja.

Według Sądu Okręgowego, słusznie powód podnosi zarzut, że te dochody czy pożytki, które w pierwszej kolejności powinny być rozliczone na koszty utrzymania nieruchomości i koszty zarządu zostały, jak wynika z pozycji III. sprawozdania, spożytkowane na użytkowanie boiska. Kosztów użytkowania boiska innej wspólnoty nie można uznać, ani za koszty zarządu nieruchomością wspólną, ani za koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie ma znaczenia, że wspólnota podjęła wcześniej uchwałę, która miałaby przewidywać obowiązek ponoszenia takich kosztów. Korzystanie z cudzego boiska nie jest kosztem utrzymania nieruchomości wspólnej, ani kosztem zarządu. Nie można było przychodów, które wspólnota otrzymała w 2011 r. przeznaczyć na koszty użytkowania tego boiska, zwłaszcza, iż umowa o korzystanie z boiska ze stosownymi postanowieniami o opłacie została zawarta w 2012 r., a w sprawozdaniu

kwotę wskazaną w umowie traktuje się jako wypłaconą drugiej wspólnocie już w 2011 r., czyli przed zawarciem umowy. To prowadzi do wniosku, iż pozwana w ogóle bez podstawy prawnej – umowy ze wspólnotą, będącą właścicielem boiska – wydatkowała kwoty, które należały do członków pozwanej wspólnoty. Jeżeli by członkowie wspólnoty mieszkaniowej chcieli korzystać z cudzego boiska, to mogą zawierać indywidualne umowy ze wspólnotą będącą właścicielem boiska. Natomiast to, że boisko znajduje się pomiędzy terenami obu wspólnot, nie ma znaczenia dla obowiązków finansowych członków pozwanej wspólnoty, ponieważ użytkowanie cudzego boiska nie jest kosztem utrzymania nieruchomości ani kosztem zarządu.

Przepisy u.w.l. w zakresie obowiązków członków wspólnoty stanowią o tym, że członkowie wspólnoty odpowiadają za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej (art. 17 u.w.l.), które obciążają wspólnotę, w tym także za koszty nieuzasadnione, ale dotyczy to kosztów zarządu albo kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości. Tymczasem nawet, jeżeli wspólnota, czy zarząd, wbrew prawu zawarł umowę o korzystanie z boiska, to w żaden sposób nie można uznać tego za koszt zarządu, ani za koszt utrzymania nieruchomości.

Natomiast jeśli chodzi o obowiązek uiszczania zaliczek i globalne kwoty, które ma uiszczać członek wspólnoty, to ten obowiązek wynika bądź z uchwały, która wskazuje, jaka jest wysokość zaliczek (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.), bądź z planów finansowych, które są w formie uchwały podejmowane przez wspólnotę (art. 22 ust. 3 pkt 2 u.w.l.). Zatem może zaistnieć sytuacja, w której oprócz tych zaliczkowych kwot, które członek uiszczał w ciągu roku powstaną dodatkowe koszty w ciągu roku, wynikające z przyjętego planu gospodarczego. Za takie koszty w odniesieniu do oceny poszczególnych pozycji zawartych w sprawozdaniu można przyjąć utrzymanie czystości i zieleni, dokonanie przeglądu technicznego i ściółkowanie. To są bieżące czynności związane z utrzymaniem nieruchomości i jakies wydatki zawsze będą z nimi związane. Tak należy potraktować wskazane w sprawozdaniu wydatki na zakup drukarki do biura. Natomiast, modernizacja kamer nie jest, w ocenie Sądu Okręgowego, czynnością zwykłego zarządu i zwykłego utrzymania nieruchomości. Podobnie – zakup znaków drogowych i utworzenia przejścia do ulicy (...). Nie są to bowiem „normalne” czynności w toku roku gospodarczego, które uzasadniałyby związane z nimi wydatki bez uchwały właścicieli lokali.

Niemniej jednak, w ocenie Sądu I instancji, słuszny jest zarzut powoda, że taki sposób sporządzenia sprawozdania może zaciemniać roczny wynik finansowy wspólnoty, albowiem w istocie członkowie wspólnoty niczego się z niego nie dowiadują wobec tego, że nie jest wiadomym, w jakim udziale członek wspólnoty w danym roku, czyli w 2011 r. partycypował w kosztach utrzymania nieruchomości i czy należy mu się zwrot jakichkolwiek kwot. Z tego sprawozdania to nie wynika i z tego też powodu ta uchwała podlega uchyleniu, biorąc pod uwagę, że wspólnota nie podjęła żadnej innej uchwały, która by te zaliczki rozliczała.

Uchyleniu podlega także druga z uchwał, czyli nr (...) w sprawie rozliczenia nadwyżki finansowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, albowiem, kwota w niej wskazana nie została obliczona stosownie do zasady z art. 12. W tej uchwale uchwała się pozostawić na poczet utrzymania płynności finansowej wspólnoty w kolejnym okresie rozliczeniowym wskazane w niej kwoty. W ocenie Sądu I instancji, jest to sformułowanie nieprecyzyjne, bowiem zaliczki, które zostały nadpłacone w poprzednim roku mogą przejść – w drodze uchwały wspólnoty – na kolejny rok obrachunkowy. Czyli członkowie wspólnoty na skutek zgodnej uchwały pozbawiają się możliwości żądania zwrotu tej zaliczki, przeznaczając je na następny rok. W takim jednak wypadku globalna kwota pozostałych zaliczek byłaby przeznaczana na koszty utrzymania nieruchomości ewentualnie koszty zarządu, natomiast uchwała posługuje się ogólnikowym sformułowaniem płynności finansowej, zatem pod tym pojęciem płynności finansowej może się kryć każda czynność, którą chciałaby wspólnota, a dokładnie zarząd wspólnoty, sfinansować w kolejnym roku.

Sąd I instancji nie zajmował się – mimo podnoszonego zarzutu – kwestią wymiany liczników wody i ciepła i uchwały nr (...) podjętej w tej sprawie, albowiem nie została ona zaskarżona. Ubocznie można stwierdzić, iż liczniki wody i ciepła są własnością członków wspólnoty a nie własnością wspólnoty, stanowią wyposażenie każdego z lokali, a zatem jeżeli istnieje inna uchwała, nawet niezaskarżona, która by oznaczała, że ze wspólnych funduszy są finansowane wydatki na lokale odrębne każdego członka, to byłoby to niezgodne z art. 13 ust. 1 u.w.l. Tylko wtedy, gdyby uznać, iż liczniki wody i ciepła stanowią część wspólną nieruchomości, a za takie mogą być uznane liczniki w częściach

wspólnych nieruchomości, czyli licznik przy zaworze głównym wody i c.o., możliwe byłoby sfinansowanie ich wymiany ze wspólnie zgromadzonych kwot. Wtedy można by przyjąć, że jeżeli w 2012 roku, czy jeszcze w 2011 r., wspólnota podjęła uchwałę o tym, że dokona modernizacji czy wymiany wspólnych liczników, czyli tych, które stanowią część wspólną nieruchomości, to członkowie wspólnoty mogliby i byłoby to dopuszczalne i ważne, podjąć uchwałę, iż globalną sumę zaliczek, która w formie nadpłaty powstała po rozliczeniu 2011 r. przekazują na 2012 r. między innymi na ten niezbędny remont w postaci wymiany liczników wody i ciepła.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie ma znaczenia podnoszony przez pozwaną argument, iż taki rodzaj rozliczenia jest standardowy we wspólnotach. Okoliczność, iż w innych wspólnotach członkowie nie są zainteresowani zaskarżaniem uchwał o charakterze finansowym, ponieważ albo się tym nie interesują, albo jest im obojętne, czy po upływie roku będą zobowiązani dopłacić jakieś kwoty, czy będą mieli prawo zwrotu nie stanowi usprawiedliwienia co do takiego sposobu sporządzenia sprawozdania..

W apelacji pozwana wspólnota zaskarżyła wyrok w całości i zarzuciła zaskarżonemu orzeczeniu:

- naruszenie art. 25 ust. 1 u.w.l. przez niewłaściwe zastosowanie, błędnie przyjmując, iż zaskarżone uchwały naruszają interesy członka wspólnoty i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, podczas gdy przedmiotowe uchwały zostały sporządzone w oparciu o stosowne uchwały, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie i dla dobra wszystkich jej mieszkańców, mając na uwadze interes mieszkańców;

- naruszenie art. 29 ust. 1 u.w.l. przez brak jego zastosowania w odniesieniu do zakresu i treści sprawozdania finansowego i przyjęcie, że sprawozdanie finansowe nie określa jaka kwota zaliczek kwotowo przypadłaby na każdego członka wspólnoty w przeliczeniu na jego udział, podczas gdy przedmiotowa norma prawna ani jakkolwiek inna nie nakłada obowiązku określenia zaliczek z rozbiciem na każdego członka wspólnoty w przeliczeniu na jego udział;

- naruszenie art. 12 u.w.l. przez jego błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie w zakresie dotyczącym twierdzenia, że kwota wskazana w uchwale (...) nie została wyliczona w sposób zgodny z dyspozycją tej normy, podczas gdy kwota została wyliczona i całe sprawozdanie finansowe zostało wyliczone i sporządzone w zgodzie z zatwierdzonym przez wspólnotę sposobem prowadzenia ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną;

- naruszenie art. 6 zd. 2 w zw. z art. 22 ust. 3 u.w.l. przez błędne przyjęcie, iż wspólnota bez podstawy prawnej dokonała wydatkowania kwot (przeznaczyła środki na użytkowanie boiska) i tym samym nabyła prawa dla członków wspólnoty, gdyż nabycie prawa i wydatkowanie tych środków odbyło się na podstawie i zgodnie z uchwałą (...), która nie została zaskarżona, wobec czego ukonstytuowała się i zarząd nie miał innej możliwości jak tylko wykonać podjętą zgodnie z prawem uchwałę, co jedynie potwierdza, iż nabyte to zostało w interesie i za zgodą wspólnoty i tym samym w interesie jej członków;

- naruszenie art. 233 k.p.c. przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na dowolnym, sprzecznym z zasadami doświadczenia życiowego i logiki uznaniu, iż uchwały co najmniej naruszają interesy członka wspólnoty i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, podczas gdy powód w żadnej mierze nie wykazał, wbrew dyspozycji art. 6 k.c., iż naruszone zostały zasady prawidłowego zarządzania, czy też interes powoda jako członka wspólnoty mieszkaniowej;

- naruszenie art. 233 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia całego materiału dowodowego przez oparcie rozstrzygnięcia głównie na twierdzeniach powoda z pominięciem zeznań świadka A. K., a także pominięciem dowodu z przesłuchania stron jako niemających istotnego znaczenia dla sprawy, podczas gdy świadek jest księgową pozwanego i sporządzała treść spornego sprawozdania finansowego, o którym mowa w jednej z zaskarżonych uchwał, co w konsekwencji doprowadziło do pominięcia istotnych okoliczności mających wpływ na treść rozstrzygnięcia; - naruszenie art. 233 k.p.c. przez jednostronne oparcie rozstrzygnięcia jedynie na twierdzeniach powoda, a także przy uznaniu wszystkich okoliczności wskazanych przez powoda z pominięciem twierdzeń pozwanego, co doprowadziło do

wypaczenia istoty postępowania dowodowego, co w konsekwencji rzutowało w istotnej mierze na wynik postępowania opartego wyłącznie o twierdzenia powoda;

- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego wyroku w sposób sprzeczny z dyspozycją tej normy polegającą na lakonicznym wskazaniu powodów rozstrzygnięcia (w szczególności w zakresie uchylenia uchwały nr (...)) bez wyjaśnienia i powiązania jak przywołane przez sąd orzekający przepisy prawa wpływają na treść rozstrzygnięcia;

- sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności treści sprawozdania finansowego w powiązaniu z wyjaśnieniami świadka A. K., która sporządzała przedmiotowy dokument, polegającą na błędnym przyjęciu, że wspólnota w przedłożonym sprawozdaniu finansowym dokonała odmiennej operacji – najpierw rozliczyła zaliczki i dopiero wtedy zajęła się rozliczeniem kosztów, podczas gdy zarzucana błędna kolejność pokrywania kosztów nie miała w przedmiotowym stanie faktycznym miejsca, gdyż przychody i koszty zostały podzielone na poszczególne rodzaje działalności w celu bardziej szczegółowego zobrazowania przychodów i kosztów co nie miało wpływu na wynik finansowy, tj. nadwyżki do rozliczenia na właścicieli.

W konsekwencji, skarżąca wspólnota wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest zasadna i to w przeważającej mierze niezależnie od zarzutów w niej zawartych.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia, opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i przyjmuje je za własne. Nie można jednak zgodzić się z zasadniczą częścią argumentacji Sądu I instancji, która doprowadziła do uchylenia zaskarżonych uchwał. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy przede wszystkim dokonał wadliwej wykładni art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. oraz błędnie zastosował art. 25 ust. 1 u.w.l.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. 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 Okręgowy przyjął, że zaskarżone uchwały „co najmniej” naruszają interesy powoda, a także są niezgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Lektura uzasadnienia zaskarżonego wyroku prowadzi także do wniosku, że obie z tych uchwał są – według Sądu I instancji – również sprzeczne z prawem. Stanowiska tego nie można podzielić.

Pierwszą z zaskarżonych uchwał jest uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za okres 1 stycznia 2011 r. – 31 grudnia 2011 r. Należy przede wszystkim zauważyć, że żaden przepis u.w.l. nie stanowi wprost o obowiązku przedstawienia przez zarząd i zatwierdzenia przez właścicieli lokali takiego sprawozdania. Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l., jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Przyjmuje się, że sprawozdanie to powinno obejmować również sprawozdanie finansowe, obrazujące przychody i wydatki wspólnoty. Trzeba podkreślić, iż przepisy u.w.l. nie zawierają jednak żadnych regulacji dotyczących formy i zawartości tego sprawozdania. Właściciele lokali mają więc w tym zakresie autonomię, w szczególności co do określenia, jakie elementy powinny znaleźć się w sprawozdaniu finansowym. Takie postanowienia może zawierać umowa lub uchwała właścicieli lokali. W braku takiego aktu – rolą sądu rozpoznającego powództwo o uchylenie uchwały jest ocena, czy zaskarżona uchwała zawiera niezbędne minimum.

Sąd Okręgowy przyjął, że sprawozdanie finansowe powinno być na tyle szczegółowe, aby pozwoliło na ocenę każdemu z właścicieli, czy na koncie jego lokalu jest nadwyżka, czy niedopłata. W tym ujęciu sprawozdanie powinno obejmować indywidualne rozliczenie (zaliczek i kosztów) dotyczące każdego lokalu. Nie można się zgodzić z tym stanowiskiem. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 29 ust. 1 u.w.l. zarząd lub zarządca wspólnoty mieszkaniowej winien prowadzić

odrębnie dla każdej nieruchomości wspólnej ewidencję pozaksiegową kosztów zarządu nieruchomością oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Zatem roczne sprawozdanie finansowe wspólnoty winno stanowić podsumowanie zapisów zawartych we wskazanej, bardzo ograniczonej ewidencji pozaksiegowej, a więc zawierać tylko ogólne informacje o jej sytuacji finansowej, tj. sumie przychodów (zaliczek i pożytków) oraz wydatków. Wydatki powinny przy tym zostać podzielone na kategorie wymienione w art. 14 u.w.l., tj. wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za media, koszty ubezpieczeń i podatków, wydatki na utrzymanie czystości i porządku oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Brak natomiast podstaw do oczekiwania, że w ramach sprawozdania finansowego zarząd przedstawi informacje bardziej szczegółowe, objęte ewidencją pozaksiegową kosztów zarządu nieruchomością oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów. Każdy właściciel ma przy tym prawo żądać od zarządu przedstawienia szczegółowego rozliczenia na piśmie w odniesieniu do własnego lokalu (zob. art. 29 ust. 3 u.w.l.).

Z tych przyczyn sprawozdanie finansowe zatwierdzone kwestionowaną przez powoda uchwałą nr (...) spełnia wszystkie przedstawione minimalne wymagania. Zatem sposób jego sporządzenia nie jest sprzeczny z przepisami prawa (art. 25 ust. 1 u.w.l.), skoro przepisy prawa dalej idących wymagań temu sprawozdaniu nie stawiają.

Zaznaczyć także należy, że realizacja postulatu powoda co do sposobu sporządzenia sprawozdania mogłaby stanowić istotne ułatwienie dla właścicieli lokali. Niemniej jednak skoro nie zdecydowali się oni przyjąć takich zasad dla sporządzania sprawozdania, a prawo od nich tego nie wymaga, to powód nie może narzucić takiego sposobu konstruowania sprawozdania poprzez kwestionowanie uchwał zatwierdzających sprawozdania.

Nie można także uznać, że uchwała ta narusza interesy powoda. Po pierwsze, trzeba podkreślić, iż uchwała narusza interesy właściciela wówczas, gdy kształtuje jego sytuację prawną w sposób odmienny niż innych właścicieli, np. dyskryminując go w pewien sposób. Z tej perspektywy zaskarżona uchwała nr (...) traktuje jednak wszystkich właścicieli tak samo. Jest bowiem tak samo ogólna w relacji do każdego z właścicieli. Nie sposób zatem przyjąć, że narusza interesy powoda.

Po drugie, zdaniem Sądu Apelacyjnego, uchwała zatwierdzająca sprawozdanie finansowe zarządu ze swej istoty nie może naruszać indywidualnego interesu właściciela lokalu. Sprawozdanie finansowe obrazuje przecież faktycznie dokonane operacje finansowe (przepływy finansowe). Podlegać może zatem jedynie kontroli – tak jak inne sprawozdania – na płaszczyźnie formalnej. Inaczej rzecz ujmując, na etapie zatwierdzania sprawozdania nie jest istotne, czy poniesiony wydatek był celowy, racjonalny ekonomicznie i gospodarczo, czy miał oparcie w planie gospodarczym lub uchwale itp., ale jedynie to, czy i w jakiej wysokości został faktycznie poniesiony – bo to decyduje o stanie finansowym wspólnoty mieszkaniowej.

Zatem sprawozdanie finansowe może być badane z punktu widzenia rzetelności (zgodności z faktami i dokumentami), kompletności (ujmowania wszystkich faktów, jakie miały miejsce) i czytelności (przedstawiania informacji w taki sposób, aby wszyscy mogli przeczytać i zrozumieć treść przekazu). Tym samym, uchylenie uchwały zatwierdzającej sprawozdanie finansowe zarządu jest możliwe tylko wówczas, gdy zostanie naruszona jedna z tych zasad i będzie możliwe sporządzenie ponownego, poprawnego już pod względem rzetelności, kompletności i czytelności sprawozdania.

Powód nie sformułował na tej płaszczyźnie zarzutów wobec uchwały nr (...), za wyjątkiem zarzutu – podzielonego przez Sąd Okręgowy – dotyczącego kolejności rozliczenia pożytków i zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Według Sądu I instancji, zasada wyrażona w art. 12 ust. 2 u.w.l. nakłada konieczność rozliczenia w pierwszej kolejności pożytków uzyskanych z nieruchomości wspólnej, a dopiero w drugiej – zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, takiej reguły nie sposób wywieść z treści art. 12 ust. 2 u.w.l. Przepis ten określa jedynie przeznaczenie

pożytków („... służą pokrywaniu wydatków”) oraz wskazuje na sposób podziału nadwyżki pożytków nad wydatkami („...przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów”). Natomiast, z punktu widzenia sprawozdania finansowego kolejność rozliczenia pożytków i zaliczek jest obojętna. Niezależnie bowiem od przyjętej kolejności wynik finansowy będzie identyczny (nadwyżka lub niedobór). Przy czym nie budzi wątpliwości, że nadwyżka (niezależnie do tego, czy jej źródłem są pożytki, czy zaliczki) przypada właścicielom w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 12 ust. 2 u.w.l., art. 15 ust. 1 u.w.l.). Tym samym, kolejność ujęcia w sprawozdaniu pożytków i zaliczek jest irrelevantna z punktu widzenia końcowego efektu finansowego.

Z tych przyczyn, brak podstaw do przyjęcia, że kwestionowane sprawozdanie jest nierzetelne, niekompletne lub nieczytelne. Co więcej, nie jest jasne, jaka winna być – w ocenie Sądu Okręgowego – prawidłowa treść spornego sprawozdania. Nie jest przecież możliwe wyeliminowanie z niego wydatków faktycznie poniesionych, w tym także tych poniesionych na utrzymanie boiska.

Sąd I instancji nie wyjaśnił przy tym, z jakich powodów uznał, że uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Według Sądu Apelacyjnego, w świetle wskazanych kryteriów kontroli sprawozdania finansowego przyjęcie takiej tezy jest w zasadzie niemożliwe. Ten zarzut jest więc gołosłowny i niczym nieoparty.

Druga z zaskarżonych uchwał nr (...) dotyczy przeznaczenia nadwyżki finansowej wypracowanej w 2011 r. Nie budzi wątpliwości, że tego rodzaju nadwyżka przypada właścicielom w stosunku do wielkości ich udziałów (art. 12 ust. 2 u.w.l.). Środki te są więc również w kategoriach ekonomicznych własnością poszczególnych właścicieli lokali. Oczywiście jest przy tym, że właściciele mogą zdecydować o przeznaczeniu środków zgromadzonych na rachunku wspólnoty, w tym także przeznaczyć je na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w kolejnym roku.

Nie można zgodzić się z tezą, że przeznaczenie nadwyżki finansowej na „poczet utrzymania płynności finansowej” jest nadmiernie ogólnikowe i przez to sprzeczne z przepisami u.w.l. Według Sądu Apelacyjnego, nie można „płynności finansowej” wspólnoty mieszkaniowej oceniać w oderwaniu od zadań wspólnoty. Innymi słowy, płynność ta musi więc związek z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Nie jest zatem tak, że środki te mogą być wydatkowane na dowolny cel. Podnoszone przez powoda zarzuty, że w ten sposób właściciele są pozbawieni kontroli nad wydatkowaniem takich środków są chybione. Nie ulega bowiem wątpliwości, że w wypadku zakwalifikowania takich wydatków jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, zarząd nie będzie mógł podjąć samodzielnej decyzji w tym przedmiocie (art. 22 ust. 1 u.w.l.) i konieczne będzie podjęcie uchwały przez właścicieli lokali. Jeżeli natomiast środki te zostaną przez zarząd wydatkowane w sposób niecelowy, niezgodnie z prawem albo – w wypadku czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną – bez uchwały właścicieli, może to rodzić różnorodną odpowiedzialność członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Jest to jednak zagadnienie niedotyczące prawidłowości podjętej uchwały, ale sposobu jej wykonania. Inaczej rzecz ujmując, z faktu, że każda uchwała może zostać wykonana przez zarząd w sposób sprzeczny z prawem nie sposób wyciągać wniosków co do zgodności danej uchwały z prawem, czy też zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd Okręgowy przyjął nadto, że tego rodzaju decyzja może naruszać interes powoda, skoro bez szczegółowego rozliczenia nie jest wiadome, czy wszyscy właściciele partycypowali w równym stopniu (proporcjonalnie do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej) w powstaniu nadwyżki. Jest to argument po części trafny. Rzecz jednak w tym, że podstawą uchylenia uchwały w świetle treści art. 25 ust. 1 u.w.l. jest ustalenie, iż uchwała narusza interes właściciela, a nie, że „może” ten interes naruszać. Innymi słowy, na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia, że jego udział w „wypracowaniu” nadwyżki finansowej w 2011 r. był proporcjonalnie większy niż przy najmniej części innych właścicieli (art. 6 k.c.). Takiego dowodu jednak powód nie przeprowadził, a zatem nie wykazał, że uchwała narusza jego interesy.

Nie jest przy tym możliwe przyjęcie, że potencjalne naruszenie interesu powoda wystarcza do uchylenia uchwały w oparciu o art. 25 ust. 1 u.w.l.

Również cel, na który nadwyżka została przeznaczona nie jest sprzeczny z prawem, ani zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Nie ma w szczególności racji Sąd Okręgowy wskazując, że liczniki zużycia wody i energii cieplnej w lokalach są własnością indywidualną poszczególnych właścicieli. Powód trafnie podnosi, że uchwała

właścicieli lokali przewidująca finansowanie ze środków wspólnoty mieszkaniowej prac remontowych obejmujących odrębne lokale, a nie nieruchomości wspólną byłaby sprzeczna z prawem. Stosownie bowiem do treści art. 12 ust. 2 u.w.l. 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. Nadto, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Niedopuszczalna byłaby zatem sytuacja, w której właściciel jednego lokalu byłby zobowiązany uchwałą właścicieli do ponoszenia wydatków niezwiązanych z nieruchomością wspólną. Uchwały właścicieli mogą bowiem być podejmowane jedynie w sferze zarządu nieruchomością wspólną (zob. art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l.). Natomiast, podjęcie decyzji co do remontu części składowej odrębnego lokalu niewątpliwie poza tę sferę wykracza.

Stosownie do treści art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Przepis ten decyduje o zakwalifikowaniu konkretnych elementów budynku do nieruchomości wspólnej. Odwołuje się do kryterium funkcjonalnego, wskazując, że nieruchomością wspólną są te części budynku, które „nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”. Nie chodzi tu przy tym o „użytek” w wąskim tego pojęcia znaczeniu, sprowadzający się do możliwości korzystania z danej części budynku, powiązanej z jej dostępnością. Nie budzi bowiem wątpliwości, że ściana konstrukcyjna budynku znajdująca się w obrębie (we wnętrzu) lokalu, nie stanowi części tego lokalu, tylko dlatego, że faktyczny dostęp do niej ma jedynie właściciel lokalu, a więc wyłącznie on może z niej korzystać. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, pojęcie „użytku” w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l. ma szerszy zakres, który musi być odnoszony właśnie do funkcji jaką pełni dana część budynku. W konsekwencji, każda część, której znaczenie (funkcja) wykracza poza sferę odrębnego lokalu powinna być uznawana za należącą do nieruchomości wspólnej.

W tym kontekście należy zauważyć, że licznik wody lub energii cieplnej z jednej strony wskazuje ilość wody zużywanej w lokalu, a z drugiej – ilość wody dostarczoną do lokalu. Niesporne jest przy tym, iż instalacja wodna (energii cieplnej) za licznikiem stanowi część składową lokalu, natomiast przed licznikiem – stanowi część nieruchomości wspólnej. Zatem licznik oddziela instalację stanowiącą część nieruchomości wspólnej od instalacji będącej częścią składową lokalu. Tym samym, funkcja licznika (niezależnie od jego położenia) wykracza poza lokal. W konsekwencji, należy uznać, że licznik wody lub energii cieplnej stanowi zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. część nieruchomości wspólnej.

W konsekwencji, przeznaczenie nadwyżki finansowej powstałej w 2011 r. na wymianę tych liczników nie było sprzeczne z prawem i zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Brak było zatem podstaw do uchylenia zaskarżonych uchwał nr (...). Powództwo nie znajdowało więc oparcia w treści art. 25 ust. 1 u.w.l.

Dlatego też, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. w punkcie pierwszym oddalił powództwo o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w W. nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za okres 1 stycznia 2011 r. – 31 grudnia 2011 r., w punkcie drugim oddalił powództwo o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w W. nr (...) w sprawie rozliczenia nadwyżki finansowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną; a w punkcie trzecim w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.) zasądził od P. D. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w W. kwotę 360 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Nadto, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 oraz § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 ww. rozporządzenia zasądził od P. D. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w W. kwotę 670 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji.