

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 05 luty 2018 rok

**Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariusz Solka
Protokolant	Sekretarz sądowy Tamara Oktaba

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2018 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Izby (...) w W.**;

przeciwko **pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.**;

o uchylenie uchwały właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W. nr (...) z dnia 29 maja 2014 roku;

**orzeka:**

1. powództwo oddala;
2. zasądza od powódki (...) **Izby (...) w W.** na rzecz **pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., kwotę 197,00 (sto dziewięćdziesiąt siedem) złotych** kosztów procesu w tym kwotę 180,00 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika. --

/-/ SSO Mariusz Solka

**Sygn. akt III C 830/14**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 lipca 2014 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. pod nazwą „(...) w W.” (...) Sp. z o.o. w W. oraz (...) Izba (...) w W., reprezentowani przez profesjonalnych pełnomocników, wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty (...) w W. podjętej na zebraniu w dniu 29 maja 2014 r. w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2014 zarządu nieruchomością wspólną. Powodowie wnieśli również o połączenie niniejszej sprawy ze sprawą zawisłą przed tut. Sądem o sygn. XXIV C 920/13 w przedmiocie zaskarżenia uchwały o przyjęciu planu gospodarczego na rok 2013 zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...). W uzasadnieniu powyższych żądań powodowie wskazali że pozwany jest wspólnotą lokali użytkowych, mieszczących się w budynku przy ul. (...) w W., a powodowie są członkami tej wspólnoty. W dniu 14 lutego 2012 r. zarząd wspólnoty zawarł ze spółką (...) Sp. z o.o. umowę w przedmiocie obsługi eksploatacyjnej oraz serwisu technicznego systemów instalacji technicznych w budynku biurowo-usługowym (...) w W. przy ul. (...), w oparciu o którą administrowanie przedmiotową nieruchomością zostało przekazane niemalże w całości tej spółce. Kolejno w dniu 24 kwietnia 2014 r. podjęto uchwałę

o nr (...) w przedmiocie zawarcia umowy o obsługę eksploatacyjną oraz serwis techniczny systemów i instalacji technicznych w budynku biurowo-usługowym (...) w W. przy ul. (...) – ze spółką (...) Sp. z o.o. Ponadto w dniu 29 maja 2014 r. odbyło się zebranie, na którym podjęto m.in. uchwałę nr (...) w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2014 zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...). Powodowie wskazali, że pomimo podejmowanych starań do chwili obecnej nie uzyskali wiedzy co składa się na poszczególne pozycje planu gospodarczego oraz nie uzyskali dostępu do dokumentów źródłowych. Dodali, że od co najmniej roku jako członkowie wspólnoty są zobligowani do ponoszenia różnych kosztów, na których wysokość nie mają wpływu i których zasadność ponoszenia nie została im wyjaśniona. Powodowie wskazali przy tym, że posiadają łącznie ok. 12% udziałów w nieruchomości, podczas gdy podmiot większościowy tj. spółka (...) Sp. z o.o. posiada ponad 60% udziałów. W ocenie powodów zaskarżony przez nich plan gospodarczy na 2014 r. uznać w tej sytuacji należy za nieweryfikowalny, co też skutkuje jego wadliwością. Z posiadanej zaś przez nich wiedzy wynika, iż rynkowe koszty zarządu kształtują się na poziomie znacznie niższym. Powodowie zarzucili, że plan ten jest niemiarodajny, niewiarygodny czy oparty na rzeczywistych przesłankach, jest także nieczytelny – zawiera pozycje, co do których nie wiadomo, co rzeczywiście obejmują lub też pozycje, które się dublują. Powodowie powołali brzmienie art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali podnosząc, że zaskarżona uchwała narusza zarówno zasady prawidłowego zarządu jak i interes powodów jako właścicieli lokali. Treść natomiast i sposób sporządzenia zaskarżonej uchwały naruszają przepisy ustawy o własności lokali. W ocenie powodów, uchwała jako wadliwa winna więc zostać uchylona, a zawyżenie kosztów funkcjonowania Wspólnoty o 600.000 zł musi narażać interes powodów. Powodowie zwrócili także uwagę, że te same usługi, które zostały uwzględnione w opłatach na pokrycie kosztów zarządu, zostały także zawarte w umowie ze spółką (...) Sp. z o.o. w § 3 umowy. Dochodzi więc tutaj do zdublowania pozycji i przerzucania ciężaru ich uiszczania na właścicieli. W związku z powyższym powodowie twierdzili, że plan gospodarczy został w dużej mierze oparty na nieistniejących lub nieuzasadnionych kosztach, którymi obciążani są właściciele. Jako podstawę zaskarżenia uchwały, powodowie wskazali, że są to: niezgodność uchwały z przepisami prawa, naruszenie przez uchwałę zasad zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie interesów właściciela lokalu w „inny” sposób. Powodowie zwrócili ponadto uwagę, że kwestionowana przez nich uchwała została podjęta z przekroczeniem wymaganego ustawą terminu wynikającego z art. 30 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 pkt 1 ustawy o własności lokali (pozew – k. 4-16).

Postanowieniem z dnia 07 sierpnia 2014 r. Sąd oddalił wnioski powodów o połączenie sprawy do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą zawisłą przed Sądem Okręgowym w Warszawie o sygn. XXIV C 920/13 (postanowienie z dnia 07 sierpnia 2014 r. – k. 156).

W odpowiedzi na wywiedzione powództwo, pozwany Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. pod nazwą „(...) w W.”, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości, a nadto o zasądzenie od każdego z powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty od pełnomocnictwa. W uzasadnieniu zajętego stanowiska pozwany wskazał, że w sprawie nie zaktualizowała się żadna z przesłanek określonych w ustawie o własności lokali, która uzasadniałaby uchylenie zaskarżonej uchwały. Pozwany zwrócił uwagę, że powodowie wadliwości uchwały upatrywali nie w okolicznościach związanych z samą uchwałą lecz rzekomym braku możliwości zweryfikowania zapisów planu z dokumentami zewnętrznymi przez powodów nazywanymi źródłowymi. Pozwany wyjaśnił, że wbrew stanowisku powodów, zawsze udostępniano im stosowne informacje i dokumenty. Brak jest więc podstaw do stawiania pozwanemu tego typu zarzutu. Pozwany przyznał, że dokonywanie czynności z zakresu obsługi eksploatacyjnej, kontroli i konserwacji instalacji i systemów technicznych budynku zostało powierzone początkowo spółce (...) Sp. z o.o., a następnie od dnia 01 maja 2014 r. spółce (...) Sp. z o.o., a treść umów zawartych z tymi podmiotami była co do zasady tożsama. Umowy te przewidywały m.in. rozliczenie ryczałtowe obliczane jako iloczyn powierzchni lokali w budynku do stawki za  $1m^{(2)}$  powierzchni, co oznaczało, że wynagrodzenie należne (...) Sp. z o.o. było niezależne od faktycznych kosztów ponoszonych przez tę spółkę w związku z wykonywaniem czynności z zakresu obsługi eksploatacyjnej budynku. Pozwany zanegował jednak, by wynagrodzenie to było zawyżone. Zawarcie powołanych umów zostało poprzedzone ustaleniami co do stawek obowiązujących na rynku za obsługę eksploatacyjną budynku, a dokonane ustalenia zostały przedstawione członkom wspólnoty, w tym powodom. Powodowie nie zaskarżyli także uchwał o powierzeniu wykonywania czynności z zakresu obsługi eksploatacyjnej budynku na rzecz wskazanych podmiotów. Pozwany zwrócił uwagę, że powodowie zaskarżają

uchwałę zatwierdzającą plan gospodarczy na rok 2014 r. który stanowi jedynie pewne założenie, a nie zaskarżają uchwały zatwierdzającej sprawozdanie finansowe za rok 2013 r. – prawie identyczne z planem gospodarczym na rok 2014 r. Pozwany przybliżył także podstawy wzrostu opłaty eksploatacyjnej do kwoty 16 zł oraz dodał, że powodowie nie zaskarżyli i tej uchwały. Na mocy zaś zaskarżonej przez powodów uchwały, opłata miała zostać zmniejszona do 15 zł brutto za 1m<sup>(2)</sup>. W ocenie pozwanego oznacza to, że nie są prawdziwe twierdzenia, iż uchwała naruszała interesy powodów lub zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Ponadto, z informacji uzyskanych przez pozwanego wynika, iż wysokość kosztów eksploatacyjnych nieruchomości biurowych w obszarze M. wynosi od 16,50 zł do 20,80 zł za 1m<sup>(2)</sup> powierzchni. Opłata w pozwanej Wspólnocie jest więc niższa od tych wartości. Zdaniem pozwanego zarzut dotyczący rzekomo wadliwego sposobu sporządzenia zaskarżonej uchwały jest niezrozumiały, uchwała nie narusza art. 14 ustawy o własności lokali, a wszystkie koszty przewidziane w zaskarżonej uchwale mieszczą się w zakresie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W jego ocenie za bezpodstawny należy także uznać zarzut przekroczenia terminu na podjęcie zaskarżonej uchwały (odpowiedź na pozew – k. 171-181).

W ustosunkowaniu do stanowiska pozwanego, powód (...) Izba (...) (...) w W., podtrzymał żądania wywiedzione w ramach niniejszego powództwa, zaprzeczając na wstępie twierdzeniom pozwanego. W ocenie powoda z uzasadnienia pozwu wyraźnie wynika rodzaj wadliwości formułowanych w odniesieniu do treści uchwały nr (...), w tym do sposobu jej podjęcia czy kwestionowania podstaw, na których zaskarżony plan gospodarczy opierał się. Powód ponownie wskazał, że podstawowymi zarzutami są m.in. nieczytelność planu gospodarczego (treść i układ) oraz to, że zawiera pozycje, w których nie wiadomo co one obejmują, a nadto niektóre pozycje dublują się. W ocenie powoda, w związku z brakiem ustosunkowania się pozwanego do zarzutu dublowania pozycji, okoliczność ta powinna zostać uznana za przyznaną. Powód zaprzeczył również, by pozwany wyjaśniał mu co mieści się w poszczególnych pozycjach. Powód zauważył, że w pozwanej wspólnocie nie funkcjonuje zarządca – uchwałą z dnia 1 i 2 z dnia 05 stycznia 2012 r. ustalono w miejsce zarządcy zewnętrznego – zarząd ustawowy, nie jest więc wiadomym jakie koszty wiążą się z zarządcą obiektu, a pozwany nie wyjaśnił, jaka jest marża zysku spółki administrującej nieruchomością wspólną. Bez znaczenia pozostaje także argument, że powód nie zaskarżył powołanych przez pozwanego uchwał. Powód zwrócił również uwagę na powiązania kapitałowo - osobowe między członkami poprzedniego zarządu pozwanego oraz spółek (...) Sp. z o.o., (...) Sp. z o.o. i (...) S.A. W pozostałym zakresie, powód podtrzymał dotychczasowe twierdzenia (pismo powoda (...) Izby (...) w W. z dnia 16 października 2014 r. – k. 313-323).

W piśmie złożonym w dniu 19 listopada 2014 r. powód (...) Sp. z o.o. wskazał, że z ustaleń poczynionych w sprawie o sygn. XXIV C 920/13 wynika, iż koszty jakie spółka (...) Sp. z o.o. ponosiła tytułem wykonania zarządu wynosiły 8-10 zł za 1m<sup>(2)</sup> gdy tymczasem kwota, jaką uiszczali z tego tytułu członkowie wspólnoty wynosiła 15 zł (poprzednio 15,50 zł za 1m<sup>(2)</sup>) i nadwyżka z powyższego wynikająca była zatrzymywana przez spółkę tytułem marży. Powód zwrócił uwagę, że zgodnie z uchwałą udzielającą zgody za zawarcie umowy z (...) Sp. z o.o., a następnie (...) Sp. z o.o. nie było mowy o jakiegokolwiek marży dla tych podmiotów. Powód podkreślił, że konsekwentnie odmawiano mu dostępu do żądanej dokumentacji, w pozostałym zakresie przyłączył się do stanowiska drugiego z powodów z dnia 14 października 2014 r. (pismo powoda (...) Sp. z o.o. – k. 519-521).

Pozwany wskazał, że stawki opłat pobieranych od członków wspólnoty w roku 2014 zostały skalkulowane przy założeniu konieczności ponoszenia podatku VAT. Plan ten nie zawierał więc żadnej nadwyżki czy rezerwy, a stanowił realną prognozę przychodów i wydatków pozwanego, określonym zgodnie ze stanowiskiem organów podatkowych. W wyniku decyzji potwierdzających prawo pozwanego do odliczania podatku VAT, nastąpiła faktyczna weryfikacja wyniku finansowego pozwanego za lata 2012 – 2015, w konsekwencji czego koszt poniesione przez Wspólnotę zostały pomniejszone o część podatku VAT. Tylko za rok 2014 r. nadwyżka ta wyniosła 370.000 zł. nie była to więc wynikająca z planu rezerwa, a wynik decyzji organu podatkowego (pismo pozwanego z dnia 30 listopada 2016 r. – k. 1507-1508).

Powód (...) Izba (...) w W. zakwestionowała stanowisko pozwanego wyrażone w piśmie z dnia 30 listopada 2016 r., wskazując, że nadal aktualne są zarzuty powodów formułowane pod adresem zaskarżonego planu gospodarczego w dotychczasowych wystąpieniach (pismo powoda (...) Izby (...) w W. z dnia 30 grudnia 2016 r. – k. 1531).

W odpowiedzi pozwany wskazał, że poinformował właścicieli lokali, iż kwota nadwyżki VAT została przeznaczona na spłatę powstałych w poprzednich latach zaległości płatniczych (przede wszystkich związanych z rozliczeniem kosztów mediów), zapłatę podatku dochodowego za 2014 r. oraz na pokrycie kosztów prawnych, związanych z obsługą sporu z Urzędem Skarbowym (pismo pozwanego z dnia 03 marca 2017 r. – k. 1560-1560verte).

W piśmie procesowym złożonym w dniu 15 stycznia 2018 r. powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. zawarł oświadczenie o cofnięciu powództwa, zrzekając się dochodzonego w pozwie roszczenia przeciwko pozwanemu (pismo powoda (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. – k. 1686).

Postanowieniem z dnia 22 stycznia 2018 r. Sąd umorzył postępowanie w sprawie z powództwa (...) Sp. z o.o. w W., zasądzając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu – wynagrodzenia pełnomocnika. Postanowienie uzyskało walor prawomocności z dniem 30 stycznia 2018 r. (postanowienie z dnia 22 stycznia 2018 r. – k. 1696).

Do czasu zamknięcia rozprawy, stanowiska stron w powyższym kształcie, nie uległy zmianie.

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

Ogół właścicieli lokali użytkowych mieszczących się w budynku przy ul. (...) w W. tworzy Wspólnotę Mieszkaniową „(...) w W.". Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) (okoliczność bezsporna, a nadto wydruk księgi wieczystej – k. 40-97).

Budynek przy ul. (...) liczy 16 kondygnacji i pełni rolę usługowo-biurową. W niższych kondygnacjach tj. od piętra 1-5 znajdują się firmy prowadzące działalność medyczną. W budynku mieści się pogotowie i całonocny szpital wyposażony w sale operacyjne i pooperacyjne, pokoje zabiegowe oraz pokoje szpitalne (wydruk księgi wieczystej - k. 40-97; zeznania świadka M. S. (1), protokół rozprawy z dnia 14 września 2015 r. – k. 1234-1235; pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami G. O. - w powołanym zakresie – k. 1257).

W dniu 07 lipca 2010 r. w W. przed notariuszem L. K. została zawarta umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną pomiędzy spółką (...) Sp. z o.o. w W., a (...) Izba (...) (...) w W. jako właścicielem lokalu. Spółka ta wybudowała na działce ewidencyjnej nr (...) przy ul. (...), budynek o powierzchni użytkowej 14.368,8 m<sup>(2)</sup>, z przeznaczeniem na biura i klinikę medyczną, w którym mieściło się ok. 1.795 m<sup>(2)</sup> powierzchni wspólnych (windy, klatki schodowe, infrastruktura związana z mediami itd.), Spółka rozpoczęła ustanawianie odrębnej własności i sprzedaż lokali niemieszkalnych znajdujących się w budynku, w tym w dniu sporządzenia aktu została zawarta umowa z pierwszym nabywcą – (...) Izba (...) w W.. W celu zapewnienia prawidłowego i płynnego funkcjonowania budynku, (...) zobowiązał się prowadzić sam, bądź poprzez umowy zawarte z profesjonalnymi firmami, usługi w zakresie zarządzania nieruchomością, obsługi eksploatacyjnej, serwisu technicznego oraz kontroli i konserwacji systemów znajdujących się w budynku, niezbędnych do jego funkcjonowania. Strony zgodnie ustaliły, że właściciel lokalu płacić będzie (...) miesięczną opłatę tytułem zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania i eksploatacji w wysokości 12 zł miesięcznie netto oraz podatek VAT w wysokości 22% tj. 14,64 zł za 1m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej. Opłata ta obejmowała usługi określone w załączniku nr 1 do umowy oraz inne usługi, jakie okazałyby się niezbędne do bieżącego funkcjonowania i utrzymania właściwego standardu budynku (akt notarialny za nr Rep. (...) – k. 260-269; załączniki do umowy – k. 270-277).

W załączniku nr 1 do umowy wskazano: konserwację i naprawy wszelkich instalacji działających w budynku, z tym zastrzeżeniem, że materiały do konserwacji/naprawy/wymiany miał dostarczać właściciel; odnawianie i konserwacja części wspólnych budynku i garażu w zakresie zapewniających utrzymanie standardu budynku, przebudowę (modernizację) części wspólnych budynku w zakresie uzgodnionym pisemnie ze współwłaścicielami, sprzątnięcie części wspólnych budynku, garażu i terenu wokół budynku, wywóz śmieci, utrzymanie zieleni na zewnątrz budynku, utrzymanie oświetlenia zewnętrznego budynku, części wspólnych i garażu (energia elektryczna miała być rozliczana poza wskazaną opłatą eksploatacyjną), zatrudnienie pracowników ochrony oraz portierów do pracy w budynku lub na nieruchomości, zapewnienie wentylacji i klimatyzacji pomieszczeń, dostarczanie

energii ciepłej (ogrzewanie) i wody do budynku, w tym konserwacje, a w przypadku systemu klimatyzacyjno-wentylacyjnego także coroczne prewencyjne odgrzybianie, naprawy i wymiana, dokonywanie inspekcji, przeglądów, konserwacji, odnawiania, wymiany, eksploatacji oraz obsługi wszelkich urządzeń elektrycznych i grzewczych, urządzeń służących do oczyszczania i zmiękczenia wody oraz wszelkich innych urządzeń używanych do świadczenia usług dla budynku, konserwację i utrzymanie wind osobowych, instalowanie, dostarczanie, konserwację oraz wymianę wszelkich urządzeń i instalacji przeciwpożarowych, przeciwpożarowych systemów alarmowych, wyjść awaryjnych, systemów bezpieczeństwa oraz kontroli ruchu w budynku, utrzymanie wszelkich niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania budynku instalacji i urządzeń w tym szczególnie sanitarnych, wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, telekomunikacyjnych, zarządzenie budynkiem, w tym również poprzez inny uprawniony podmiot, z zachowaniem cen rynkowych (załącznik nr 1 do umowy z dnia 07 lipca 2010 r. za nr aktu notarialnego Rep. A (...) – k. 270-271).

W dniu 05 stycznia 2012 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. Na zebraniu tym podjęto m.in. uchwałę nr 1 z dnia 05 stycznia 2012 r. w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną poprzez rozwiązanie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną za nr aktu notarialnego (...) z dnia 07 lipca 2010 r., uchwałę nr 5 o ustaleniu dwuosobowego składu zarządu Wspólnoty oraz uchwałę nr (...) powołującą zarząd Wspólnoty w osobie K. C. (1) i W. S.. Ponadto na podstawie uchwały nr (...) określono wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością (koszty eksploatacyjne) od 01 stycznia 2012 r. (miesięcznie 13 zł netto za 1m<sup>(2)</sup> powierzchni biurowo-usługowej i 1,50 zł netto za 1m<sup>(2)</sup> powierzchni parkingowej oraz zakres usług wchodzących w te opłaty zgodnie z załączoną propozycją (akt notarialny z dnia 05 stycznia 2012 r. za nr Rep. (...) – protokół zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej – k. 278-287; załączniki – k. 288-295).

W 2012 r. Zarząd Wspólnoty zaproponował na Zebraniu Właścicieli model zarządzania nieruchomością wspólną polegający na kompleksowej obsłudze realizacji czynności związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnej (...) poprzez firmę zewnętrzną na bazie podpisanej umowy precyzującej szczegóły współpracy. Uchwała akceptująca przedstawioną propozycję została podjęta w trybie obiegowym w dniu 14 lutego 2012 r. większością 0,917794109 głosów (pismo Wspólnoty (...) w W. z dnia 15 lipca 2013 r. skierowane do (...) Izby (...) w W. – k. 135-141; uchwała nr (...) z dnia 14 lutego 2012 r. – k. 223; karty do głosowania – k. 224; k. 226; k. 227; k. 228; w tym głos popierający (...) Sp. z o.o. – k. 225; pismo z dnia 09 marca 2012 r. – k. 229).

Propozycja zawarcia kompleksowej umowy o zarządzanie, została poprzedzona uzyskaniem informacji o warunkach rynkowych dotyczących cen usług zarządzania obiektami biurowym w W.. Stawki te zamykały się w przedziale 12 zł (3 euro) do 20 zł (5 euro) netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni (pismo z dnia 14 lutego 2012 r. – k. 211; oferta cenowa z (...) s.c. – k. 214; oferta (...) k. 215; zestawienie kosztów eksploatacyjnych nieruchomości biurowych na obszarze M. – k. 299).

Członek Wspólnoty, powodowa (...) Izba (...) przekazywała zastrzeżenia do kompleksowej umowy o zarządzanie, jaka miała zostać zawarta ze spółką (...) (pismo z dnia 29 lutego 2012 r. – k. 376).

W dniu 05 marca 2012 r. w W. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową „(...) w W.” z siedzibą w W. (zleceniodawcą), a (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. (zleceniobiorcą) została zawarta umowa na obsługę eksploatacyjną oraz serwis techniczny systemów instalacji technicznych w budynku biurowo usługowym (...) w W., ul. (...). Przedmiotem umowy było świadczenie w całym budynku usług w zakresie obsługi eksploatacyjnej, serwisu technicznego, przeglądów, bieżącej konserwacji systemów i urządzeń wskazanych w załączniku A do umowy. Przedmiotem umowy były wszystkie instalacje, systemy oraz urządzenia zamontowane w budynku na dzień podpisania umowy wymienione w załączniku A do umowy. Zleceniobiorca zobowiązał się do prowadzenia obsługi budynku w skład której wchodziła:

- konserwacja i naprawy wszelkich instalacji działających w budynku i utrzymanie ich w pełnej sprawności technicznej, z tym zastrzeżeniem, że materiały do konserwacji/naprawy/wymiany instalacji w obrębie lokalu (żarówki, baterie itd.) miał dostarczać właściciel lub na jego zlecenie Wspólnota, która do cen zakupu tych materiałów doliczy koszty zakupu w wysokości 10% i miał obciążyć z tego tytułu właścicieli lokali dodatkową fakturą,

- odnawianie i konserwacja części wspólnych budynku i garażu w zakresie zapewniającym utrzymanie standardu budynku,
- przebudowa (modernizacja) części wspólnych budynku w zakresie uzgodnionym pisemnie ze współwłaścicielami,
- sprzątanie (w tym dostarczanie środków czystości oraz odpowiedniego sprzętu) części wspólnych budynku, garaży i terenu wokół budynku,
- wywóz śmieci,
- utrzymanie zieleni na zewnątrz budynku,
- utrzymanie oświetlenia, zewnętrznego budynku, części wspólnych,
- zatrudnienie pracowników ochrony oraz portierów do pracy w budynku lub na nieruchomości,
- nadzór nad dostarczaniem energii elektrycznej, energii cieplnej (ogrzewanie) i wody do budynku, zapewnienie wentylacji i klimatyzacji pomieszczeń w tym konserwacje i w przypadku systemu klimatyzacyjno-wentylacyjnego także coroczne prewencyjne odgrzybianie, naprawy i wymiana filtrów,
- miesięczne rozliczanie właścicieli z dostaw mediów (prąd, CO i woda) na podstawie podliczników,
- dokonywanie inspekcji, przeglądów, konserwacji, odnawiania, wymiany, eksploatacji oraz obsługi wszelkich urządzeń elektrycznych i grzewczych, urządzeń służących do oczyszczania i zmiękczenia wody oraz wszelkich innych urządzeń używanych do świadczenia usług dla budynku,
- konserwację i utrzymanie wind,
- instalowanie, dostarczanie, konserwacja oraz wymiana wszelkich urządzeń i instalacji przeciwpożarowych, przeciwpożarowych systemów alarmowych, wyjść awaryjnych, systemów bezpieczeństwa oraz kontroli ruchu w budynku,
- utrzymanie wszelkich niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania budynku instalacji i urządzeń w tym szczególnie sanitarnych, wodno-kanalizacyjnych, wentylacyjno- klimatyzacyjnych, elektrycznych, grzewczych i komunikacyjnych,
- zarządzenie budynkiem,
- obsługa finansowo-księgowa.

W przypadku zaistnienia konieczności wykonania prac nie objętych umową, zleceniobiorca miał o nich poinformować zleceniodawcę na piśmie. Wykonanie takich prac mogło nastąpić po przedstawieniu stosownej oferty i jej pisemnym zaakceptowaniu przez zleceniodawcę. Umowa została zawarta na nieokreślony i weszła w życie z dniem jej podpisania. Rozliczenie prac objętych umową dotyczyło okresu od 01 stycznia 2012 r. Wynagrodzenie zleceniobiorcy za wykonaną usługę ustalono na kwotę 13 zł netto miesięcznie za każdy 1 m<sup>2</sup> powierzchni wynajmowanych lokali biurowych i użytkowych budynku oraz w wysokości 1,50 zł netto miesięcznie za każdy 1 m<sup>2</sup> powierzchni garażowej powiększone o podatek VAT. Koszt wykonania prac w zakresie określonym umową rozliczany miał być w cyklu miesięcznym na podstawie wystawionej do 05 dnia następnego miesiąca faktury VAT. Wynagrodzenie ryczałtowe miało być corocznie indeksowane w ramach uzgodnień pomiędzy stronami umowy z uwzględnieniem wskaźnika inflacji za rok poprzedni, ogłaszanego przez GUS oraz planowanego na rok zakresu prac objętych umową. Umowa mogła zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 12 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego z daty wypowiedzenia (umowa z dnia 05 marca 2012 r. z (...) Sp. z o.o. – k. 493-502; załączniki do umowy – k. 503-506).

Załącznik nr A zawierał listę systemów technicznych tj. instalację wentylacji wraz z automatyką, instalację klimatyzacji wraz z agregatami i automatyką, separatory, instalację elektryczną, centralny (...), systemy przeciwpożarowe, instalację antywłamaniową, instalacje suchego gaszenia, węzeł cieplny, instalacje kabli grzewczych, agregat prądotwórczy, zbiornik wody zapasowej, kurtyny powietrzne, instalacje (...) (...), hydrofornie przeciwpożarową wraz z hydrantami, rozdzielnię główną, drzwi automatyczne i bramy garażowe, instalację WL (wody lodowej) wraz z agregatami (załącznik A do umowy z dnia 05 marca 2012 r. – k. 504).

W związku z koniecznością uiszczania podatku VAT, na mocy uchwały nr (...) z dnia 19 marca 2012 r. od dnia 01 kwietnia 2012 r. wysokość zaliczki zwiększono do kwoty 16 zł za 1m<sup>(2)</sup> powierzchni biurowo-usługowej oraz 1,85 zł za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni parkingowej. Jednocześnie ustalono, że członkowie zarządu Wspólnoty (...) w W. nie będą pobierać żadnego wynagrodzenia. Uchwała została podjęta (pismo z dnia 19 marca 2012 r. – k. 296; uchwała nr (...) z dnia 19 marca 2012 r. – k. 297; pismo informujące o podjęciu uchwały – k. 298).

Powodowa (...) Izba (...) negatywnie zaopiniowała projekt uchwały dotyczącej wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości (pismo z dnia 22 marca 2012 r. – k. 377).

Z dniem 01 maja 2014 r. rozwiązano umowę z dnia 05 marca 2012 r. na obsługę eksploatacyjną oraz serwis techniczny systemów i instalacji technicznych w budynku biurowo-usługowym (...) w W., a mocy porozumienia zawartego pomiędzy (...) Sp. z o.o. w W., a Wspólnotą (...) w W. w dniu 23 kwietnia 2014 r. Od 2014 r. umowa na obsługę eksploatacyjną oraz serwis techniczny systemów instalacji technicznych w budynku biurowo usługowym (...) w W., ul. (...) została zawarta ze spółką (...) Sp. z o.o., z zachowaniem tożsamej treści umowy. W umowie ustalono wynagrodzenie zleceniobiorcy za wykonaną usługę w kwocie 12,60 zł netto miesięcznie za każdy 1m<sup>(2)</sup> powierzchni wynajmowanych lokali biurowych i użytkowych budynku oraz w wysokości 1,50 zł netto miesięcznie za każdy 1m<sup>(2)</sup> powierzchni garażowej powiększone o należny podatek VAT. Umowa została zawarta na czas nieokreślony i weszła w życie z dniem 01 maja 2014 r. (zeznania świadka H. G., protokół rozprawy z dnia 20 kwietnia 2015 r. – k. 584; zeznania świadka L. J., protokół rozprawy z dnia 20 kwietnia 2015 r. – k. 586-587; porozumienie ws. rozwiązania umowy – k. 1221; umowa na obsługę eksploatacyjną oraz serwis techniczny systemów i instalacji technicznych w budynku biurowo-usługowym (...) w W. z dnia 30 kwietnia 2014 r. zawarta pomiędzy Wspólnotą (...) w W. a (...) Sp. z o.o. – k. 1222-1226; załączniki do umowy – k. 1227-1228).

W zakres usług świadczonych na rzecz Wspólnoty wchodziły usługi związane z szeroko rozumianym zarządzaniem częściami wspólnymi, w tym także garażem i terenami zewnętrznymi, zapewnieniem sprzątaniam i ochrony, dostarczaniem mediów do części wspólnych i rozliczaniem użytkowników lokali z indywidualnego ich zużycia, konserwacja i naprawy wszelkich instalacji działających w budynku i utrzymania ich w pełnej sprawności technicznej, w tym także w lokalach z zastrzeżeniem, że materiały do konserwacji lub wymiany finansuje właściciel lokalu (zeznania świadka M. S. (1), protokół rozprawy z dnia 14 września 2015 r. – k. 1234-1235; pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami G. O., w powołanym zakresie – k. 1257-1258).

W przypadku umów ryczałtowych, w których wynagrodzenie przewidziano za całokształt sprawowania zarządu budynkiem i było ono w stałej wysokości, wynagrodzenie zarządcy nie stanowiło oddzielnego, enumeratywnego wskazanego w umowie elementu, lecz w sposób dorozumiany stanowiło ono różnicę pomiędzy wynagrodzeniem umownym, a ponoszonymi przez zarządcę (zleceniobiorcę) kosztami. Zleceniobiorcę obciążało ryzyko osiągnięcia finalnego wynagrodzenia (zwrotu kosztów i zysku) w określonej wysokości. W przypadku, gdy koszty wykonania umowy byłyby wyższe od wynagrodzenia umownego, wykonawca (zarządca) nie mógłby występować do właściciela z żądaniem jego zwiększenia w celu zabezpieczenia swoich kosztów i wygenerowania zysku (pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami G. O., w powołanym zakresie – k. 1253-1254).

Umowy na dostawę mediów (prąd, woda, wywóz śmieci) były zawierane bezpośrednio przez Wspólnotę, na inne usługi konserwacyjne, w tym ochronę obiektu, były zawierane przez firmę zarządzającą (zeznania świadka M. S. (1), protokół rozprawy z dnia 14 września 2015 r. – k. 1234-1235).

Firma zarządzająca pobierała marżę w związku z wykonywanymi usługami (zeznania świadka M. S. (1), protokół rozprawy z dnia 14 września 2015 r. – k. 1234-1235).

Powód (...) Izba (...) występowała do Wspólnoty o wyjaśnienie wysokości kosztów energii elektrycznej za miesiąc styczeń 2012 r. oraz nie wyrażała zgody na dodatkowe obciążenie członków Wspólnoty kosztami za wywóz nieczystości, jak również zwracała się o przedstawienie pełnego i szczegółowego zestawienia przychodów i wydatków związanych ze sprawowaniem zarządu nieruchomością wspólną. Ponadto zwracała uwagę, że zarząd Wspólnoty ma obowiązek zwołania ogółu właścicieli celem uchwalenia rocznego planu gospodarczego zarządu na rok 2012 r. W tej dacie powód wniósł również o umożliwienie zapoznania się z dokumentacją księgową i prawną dotyczącą sprawowanego zarządu (pismo z dnia 28 lutego 2012 r. – k. 380; pismo z dnia 09 sierpnia 2012 r. – k. 381; pismo z dnia 14 sierpnia 2012 r. – k. 383-384; pismo z dnia 14 sierpnia 2012 r. – k. 385-387).

Wnioski o udostępnienie dokumentacji były następnie powielane (min. wydruk wiadomości e-mail – k. 390; pismo z dnia 20 sierpnia 2013 r. – k. 411).

Wspólnota doręczyła wnioskującemu rozliczenie za rok 2012 r. wraz z jego poprawioną wersją, jak również w dniu 17 czerwca 2013 r. udostępniła dokumentację (pismo z dnia 20 sierpnia 2013 r. – k. 412).

Powodowa (...) Izba (...) (...) występowała o udostępnienie dokumentacji także bezpośrednio do podmiotu (...) Sp. z o.o. jednak bezskutecznie (pismo z dnia 20 sierpnia 2013 r. – k. 413; zeznania świadka L. J., protokół rozprawy z dnia 20 kwietnia 2015 r. – k. 586-587).

Informacje przekazane powodowej (...) Izbie (...) przez Wspólnotę, w jej ocenie były niepełne i nierzetelne, w związku z czym składano kolejne wnioski w tym zakresie, do których Wspólnota ustosunkowywała się (pismo z dnia 13 września 2013 r. – k. 417-418; pismo z dnia 08 października 2013 r. – k. 419; pismo z dnia 09 października 2013 r. – k. 420; k. 421; pismo z dnia 04 listopada 2013 r. – k. 423; pismo z dnia 04 listopada 2013 r. – k. 424; pismo z dnia 05 grudnia 2013 r. – k. 430; pismo z dnia 19 grudnia 2013 r. – k. 431; pismo z dnia 30 maja 2014 r.; odpowiedź Wspólnoty – pismo z dnia 15 października 2013 r. – k. 425; wykaz stanu rozliczeń – k. 426; wykaz zobowiązań Wspólnoty – k. 427; wstępna informacja o wykonaniu planu gospodarczego – k. 428; pismo z dnia 27 listopada 2013 r. – k. 429).

W ocenie powodów, Wspólnota nie udostępniała wszelkiej żądanej dokumentacji związanej z kosztami zarządzania budynkiem. Udostępnione przez Wspólnotę dokumenty nie były pomocne do zweryfikowania planu finansowego (zeznania świadka H. G., protokół rozprawy z dnia 20 kwietnia 2015 r. – k. 584-586; zeznania świadka L. J., protokół rozprawy z dnia 20 kwietnia 2015 r. – k. 586-587; zeznania świadka J. Z. – protokół rozprawy z dnia 20 kwietnia 2015 r. – k. 587-588; zeznania świadka M. S. (2), protokół rozprawy z dnia 20 kwietnia 2015 r. – k. 588-589).

Właściciele poza zaliczkami byli zobowiązani uiszczać należności jedynie za energię elektryczną (zeznania świadka H. G., protokół rozprawy z dnia 20 kwietnia 2015 r. – k. 584-586; zeznania świadka J. Z., protokół rozprawy z dnia 20 kwietnia 2015 r. – k. 587-588).

W dniu 26 marca 2014 r. zawiadomiono członków Wspólnoty o zabranii ogółu właścicieli lokali, które zostało wyznaczone na dzień 29 kwietnia 2014 r. Porządek obrad przewidywał m.in. podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2013 r. oraz podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2014 r. (zawiadomienie z dnia 26 marca 2014 r. – k. 300; potwierdzenie przyjęcia zawiadomienia – k. 301).

W dniu 06 maja 2014 r. członkowie Wspólnoty zostali powiadomieni o zmianie terminu właścicieli lokali pozostających we Wspólnocie, a dzień 29 maja 2014 r. z uwagi na trwające prace związane z rozliczeniem roku 2013 r. Sprawozdanie finansowe za rok 2013 r. oraz projekty uchwał miały zostać dostarczone w terminie do dnia 22 maja 2014 r. (zawiadomienie z dnia 06 maja 2014 r. wystosowane do powoda (...) Sp. z o.o. – k. 100).

W dniu 27 maja 2014 r. (...) Sp. z o.o. w W. wystąpił do Zarządu Wspólnoty (...) w W. o udostępnienie dokumentacji księgowej, w tym dokumentacji podmiotu świadczącej obsługę eksploatacyjną Wspólnoty tj. spółki (...) Sp. z o.o.,



przedstawienie szczegółowych wyjaśnień jakie wydatki związane są z poszczególnymi pozycjami w sprawozdaniu finansowym za 2013 r. oraz jakie wydatki są związane z poszczególnymi pozycjami planu gospodarczego za 2014 r. w tym w szczególności pod pozycją „pozostałych kosztów operacyjnych” oraz „kosztów zarządzania nieruchomością (kosztów eksploatacyjnych)” (pismo z dnia 26 maja 2014 r. – k. 109 ze wskazaniem daty doręczenia pisma – 27 maja 2014 r.).

Na zebraniu wyznaczonym na dzień 29 maja 2014 r. została podjęta m.in. uchwała nr 3 w sprawie miesięcznej wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2014 r. od lokali biurowo-usługowych ustalonych: w okresie od 01 stycznia 2014 r. do 31 maja 2014 r. 15,50 zł od 1m<sup>(2)</sup> lokalu biurowo-usługowego, w okresie od 01 czerwca 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. 15 zł od 1m<sup>(2)</sup> lokalu biurowo-usługowego. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 84,87% udziałów w nieruchomości wspólnej, wstrzymali się od głosu właściciele posiadający 11,77% udziałów w nieruchomości wspólnej, przy braku głosów przeciwko uchwale; uchwała nr (...) w przedmiocie wysokości miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2014 r. od lokali garażowych wynoszącą w okresie od 01 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. 1,85 zł od 1m<sup>(2)</sup>, za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 84,87% udziałów w nieruchomości wspólnej, wstrzymali się od głosu właściciele posiadający 11,77% udziałów w nieruchomości wspólnej, przy braku właścicieli głosujących przeciwko uchwale; uchwała nr (...) Wspólnoty (...) w W. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2014 r. zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...). W planie wskazano, że przychód z tytułu zaliczek wynosił (...) zł przychód zaś z tytułu wpłat za fundusz remontowy (...) zł. Plan ten przewidywał, że koszty zarządu nieruchomością wspólną wyniosą 2.100.000 zł, koszty finansowe i prowizje bankowe 50.000 zł koszty prawne oraz ubezpieczenie 35.000 zł. Wynik finansowy miał wynieść 10.732,75 zł. Na wyszczególnione w planie koszty składał się: koszt zarządu i administracji w kwocie 600.000 zł, wydatki na utrzymanie czystości w kwocie 150.000 zł, wydatki na utrzymanie porządku i ochrony obiektu w kwocie 310.000 zł, zużycie mediów i na potrzeby nieruchomości wspólnej i wywóz śmieci w kwocie 60.000 zł, koszty utrzymania i konserwacji infrastruktury teleinformatycznej obiektu w kwocie 100.000 zł, koszty utrzymania i konserwacji infrastruktury technicznej obiektu w kwocie 690.000 zł, koszty utrzymania i konserwacji infrastruktury budowlanej obiektu w kwocie 50.000 zł, koszty finansowe, bankowe i ubezpieczeniowe 40.000 zł oraz pozostałe koszty operacyjne w kwocie 100.000 zł. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 82,87% udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciw głosowali właściciele posiadający 11,77% udziałów w nieruchomości wspólnej, przy braku właścicieli wstrzymujących się od głosu. Uchwała została podjęta (protokół zebrania z dnia 29 maja 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej pod nazwą (...) w W. – k. 102-108; uchwała nr 3 – k. 104-105; uchwała nr 4 – k. 105; uchwała nr 5 – k. 106-107).

Spółka (...) Sp. z o.o. posiada ok. 60% udziałów z nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. (zeznania świadka M. S. (2), protokół rozprawy z dnia 20 kwietnia 2015 r. – k. 588-589).

Wice-prezesem spółki (...) Sp. z o.o. jest K. C. (1), który jest także prezesem spółki (...) Sp. z o.o. (wydruk KRS podmiotu (...) Sp. z o.o. - k. 443-448; wydruk KRS podmiotu (...) Sp. z o.o. – k. 449-454).

Z dniem 29 maja 2014 r. K. C. (2) zrezygnował z pełnienia funkcji członka Zarządu Wspólnoty (...) w W. (oświadczenie z dnia 29 maja 2014 r. – k. 472).

W związku z brakiem uzyskania odpowiedzi na pismo z dnia 26 maja 2014 r., (doręczone w dniu 27 maja 2014 r.) powód (...) Sp. z o.o. ponowił treść wniosku (pismo z dnia 02 lipca 2014 r. wraz z potwierdzeniem daty jego doręczenia – k. 110).

W tej samej dacie (...) Sp. z o.o. wystąpiło z wnioskiem o wyjaśnienie wątpliwości co do wysokości opłat za energię elektryczną za korzystanie z części wspólnej, w tym wyjaśnienie przyczyn podwyżki (pismo z dnia 02 lipca 2014 r. wraz z potwierdzeniem daty jego doręczenia w dniu 03 lipca 2014 r. – k. 111).

W dniu 08 lipca 2014 r. w związku z wnioskiem (...) Sp. z o.o., członkom Wspólnoty (...) w W. został dostarczony protokół z zebrania Wspólnoty wyznaczonego na dzień 29 maja 2014 r. (pismo z dnia 08 lipca 2014 r. – k. 101; wniosek z dnia 07 lipca 2014 r. wraz z potwierdzeniem daty jego doręczenia w dniu 07 lipca 2014 r. – k. 112).

W wyniku pozytywnych dla Wspólnoty rozstrzygnięć toczących się postępowań podatkowych, Wspólnota uzyskała zwrot podatku Vat za okres od kwietnia 2012 r. do grudnia 2015 r. w łącznej wysokości 1.362.829 zł. Kwota uzyskana z tytułu zwrotu VAT została przeznaczona na spłatę powstałych w latach ubiegłych zobowiązań płatniczych w tym rozliczenia kosztów mediów, zapłatę podatku CIT za rok 2014 oraz koszty obsługi prawnej wynikłe ze sporu z Urzędem Skarbowym (decyzja Naczelnika Urzędu Skarbowego W. M. nr (...) – k. 1509-1517verte; pismo Wspólnoty skierowane do członków wspólnoty z dnia 23 marca 2016 r. – k. 1518-1518verte; potwierdzenie doręczenia pisma – k. 1519; pismo z dnia 08 czerwca 2016 r. – k. 1520-1520verte; potwierdzenie doręczenia pisma – k. 1521).

Średni koszt wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością adekwatną do budynku (...) w W., wynosiłby ok. 15,29 zł netto za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni budynku oraz od ok. 1 zł do 2 zł netto za 1m<sup>(2)</sup> powierzchni garażu (pisemna opinia biegłego sądowego J. M. (1) z dnia 01 sierpnia 2016 r. – k. 1397-1412, a także - pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami G. O., w powołanym zakresie – k. 1258-1259).

W uchwale nr(...) znalazły się pozycje kosztowe za czynności: utrzymanie czystości (sprzątanie), wywóz śmieci, konserwacja infrastruktury teleinformatycznej, utrzymanie i konserwacja infrastruktury technicznej, konserwacje budowlane. Pozycje te nie powinny zostać uwzględnione w planie gospodarczym, gdyż pokrywają się z czynnościami zleconymi zarządcy budynku. Plan ten powinien uwzględniać administrowanie obiektem i obsługę techniczną, ubezpieczenia, opłaty inne niż prawne bądź notarialne, opłaty notarialne, obsługę prawną, opłaty i prowizje bankowe oraz ochronę obiektu. Wspólnota powinna również rozdzielić wydatki związane z częścią biuro-użytkową budynku od części garażowej. Wydatki na wynajem dodatkowych miejsc postojowych nie stanowiły kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (pisemna opinia biegłego sądowego J. M. (1) z dnia 01 sierpnia 2016 r. – k. 1397-1412).

W przypadku zawarcia umowy o kompleksową obsługę techniczną i administracyjną budynku, plan gospodarczy powinien zawierać ogólnie wskazaną pozycję kosztową wynikającą z przedmiotowej umowy o zarządzanie oraz dodatkowe pozycje kosztowe, które byłyby niezbędne w celu utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym. Niedopuszczalne byłoby ujęcie w planie gospodarczym wydatków wynikających z umowy kompleksowej (pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. M. (1) z dnia 14 stycznia 2017 r. – k. 1538-1539).

Plan gospodarczy uchwalony uchwałą nr (...) z dnia 29 maja 2014 r. był odpowiedni dla nieruchomości o takich cechach, jak nieruchomość przy ul. (...) w W.. Sposób wykonania planu wynika ze specyfiki nieruchomości i specyfiki zarządzania nią (ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. M. (1), protokół rozprawy z dnia 22 stycznia 2018 r. – k. 1693).

Stan faktyczny w powyższych kształcie, został przez Sąd ustalony na podstawie całokształtu materiału dowodowego ujawnionego w toku sprawy, w tym przedłożone do akt dokumenty oraz wydruki (art. 309 k.p.c.), opinie biegłych sądowych oraz zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków. Wskazać należy, że prawdziwość i autentyczność przedłożonej dokumentacji nie była kwestionowana przez żadną ze stron, Sąd zaś nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Co się zaś tyczy dowodu z zeznań świadków: H. G., L. J., J. Z., M. S. (2) (przesłuchanych na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2015 r., k. 583-589) oraz M. S. (1) (przesłuchanej na rozprawie w dniu 14 września 2015 r., k. 1233-1235), Sąd uznał je co do zasady za wiarygodne. Różnice płynące z treści przedstawionych relacji sprowadzały się w istocie jedynie do kwestii udostępniania powodom żądanych przez nich informacji lub dokumentacji. Zwrócić jednak należy uwagę, iż ocena czy przekazywana powodom dokumentacja (fakt jej przekazania potwierdzały także zeznania świadków: H. G. „otrzymaliśmy odpowiedź enigmatyczną”, „dokumenty, które nam udostępniono nie były pomocne do zweryfikowania planu gospodarczego”; L. J. „z reguły dostajemy odpowiedź, ale nie jest to wyjaśnienie”, „pan S. pokazał kopie umów”, „jeden raz otrzymaliśmy wzgląd do faktur”; J. Z. „widziałam kopie”, „udostępniali nam kopie dokumentów”)

jest kwestią oceną. W zależności bowiem od powiązań z konkretną stroną sporu rozstrzyganego w niniejszym postępowaniu, część świadków związana ze stroną powodową wskazywała, że przekazywana im dokumentacja nie była wystarczająca, z kolei świadek M. S. (1) pozostająca w zatrudnieniu w firmie (...), twierdziła, że dokumenty zostały udostępnione powodom (k. 1234). Z powyższego wynika, iż przynajmniej jakaś część dokumentacji była przekazywana powodom. Natomiast czy przekazana dokumentacja była wystarczającą do weryfikacji planu gospodarczego, czy też nie, jest kwestią subiektywną.

Sąd nie oparł się ponadto o tę część zeznań świadka L. J., w której zeznała ona, że członkowie wspólnoty opłacają energię elektryczną, energię za części wspólne i energię za klimatyzację oraz opłatę za wodę. W tym zakresie bowiem świadkowie H. G. oraz J. Z. potwierdziły, że dodatkowo opłacana jest jedynie energia elektryczna (k. 585 i k. 588) i to właśnie tej relacji jako wzajemnie sobie odpowiadającej, Sąd dał wiarę.

W ramach niniejszego procesu Sąd dopuścił także dowód z opinii biegłego sądowego w zakresie zarządzania nieruchomościami i finansów na okoliczność oceny prawidłowości sporządzenia i treści zaskarżonej uchwały nr (...) (k. 106) w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2014 zarządu nieruchomością wspólną przy ulicy (...), zgodności zawartych w niej – po stronie kosztów (wydatków) – pozycji (kwot) z dokumentacją źródłową pozwanej oraz spółek (...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o.; czy dokumenty źródłowe dotyczące 2013 roku, pozwalają na sformułowanie uchwały dotyczącej planu gospodarczego na 2014 roku w takiej treści, jaką ma zaskarżona uchwała; wskazania na podstawie dokumentacji źródłowej, czy koszty w pozycji II „koszty – koszty zarządu nieruchomością wspólną”, gdzie wyodrębniono obok pozycji „koszty zarządu i administracji” (w wysokości 600.000 zł – poz. II ppkt.1), a następnie – szereg szczegółowych pozycji (poz. II ppkt.2-9), obejmujących wydatki, dotyczy tych samych czy też innych wydatków, a jeżeli są to wydatki różne – wskazania, jakie wydatki zostały zaliczone do pozycji „koszty zarządu i administracji” (w wysokości 600.000 zł – poz. II ppkt.1), a także jakiego rodzaju wydatki są zaliczone pod poszczególnymi pozycjami (poz. II ppkt.1-9); wyliczenia przeciętnej rynkowej ceny za administrowanie nieruchomością analogiczną jak budynek przy ulicy (...), w analogicznym zakresie jak wykonywały to spółki (...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o., ze wskazaniem kosztu administrowania w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni biurowej i użytkowej oraz metr kwadratowy powierzchni garażowej, ze wskazaniem jakie rodzaje kosztów składają się na tę cenę (k. 1237-1238).

Opinia została pierwotnie sporządzona przez biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami G. O. (k. 1245-1259), a jej wnioski zostały w całości zakwestionowane przez powoda (...) Sp. z o.o. w W., który zarzucił, że opinia jest ogólnikowa, nie udziela precyzyjnych odpowiedzi na postawione pytania, jak również nie wyjaśnia okoliczności, na które została zawnioskowana. W związku ze sformułowanymi zarzutami, powód wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego (k. 1271-1279).

Opinia ta została także zakwestionowana przez powoda (...) Izbę (...) w W., w całości. W związku z powyższym, powód wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. W ocenie powoda, opinia biegłego była niepełna, nieweryfikowalna, pozbawiona należytego uzasadnienia, a nadto ogólnikowa, zdawkowa i wewnętrznie sprzeczna (k. 1340-1349).

Sąd dopuścił więc dowód z opinii biegłego sądowego w zakresie zarządzania nieruchomościami i finansów J. M. (1), zgodnie z postanowieniem z dnia 14 września 2015 r. (k. 1237-1238) (k. 1354), który przedstawił własną opinię z dnia 01 sierpnia 2016 r. (k. 1397-1412).

Wnioski biegłego zostały częściowo zakwestionowane przez stronę pozwaną. Pozwany zarzucił, że biegły przedstawił wyliczenia w wartości netto, podczas gdy w uchwale wyrażone były wartości brutto, w konsekwencji czego biegły stwierdził, że ustalone stawki były nieznacznie wyższe. Ponadto, pozwany zakwestionował wydatki rodzajowe jakie zdaniem biegłego powinny zostać wskazane w uchwale, sugerowanie przez biegłego oddzielenia wydatków związanych z częścią biuro-użytkową budynku od części garażowej oraz zakwestionowania przez biegłego wydatków na wynajem dodatkowych miejsc postojowych jako kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (1468-1469verte). Strona pozwana wniosła o zobowiązanie biegłego do złożenia pisemnej opinii uzupełniającej.

Opinia ta została także częściowo zakwestionowana przez powoda (...) Izbę (...) w W. który zarzucał m.in. że biegły oparł się na przekazanych przez pozwanego zapisach ewidencji pozaksięgowej, a nie na dokumentach źródłowych tj. fakturach, rachunkach VAT, umowach itd. Powód wskazał ponadto na kwestie, które winny zostać wyjaśnione przez biegłego (k. 1473-1476).

Powód (...) Sp. z o.o. także sformułował pytania do biegłego, wnosząc o wydanie pisemnej opinii uzupełniającej (k. 1493-1499).

Biegły złożył wstępne wyjaśnienia (k. 1481-1484), a następnie zaś przedstawił pisemną opinię uzupełniającą z dnia 16 stycznia 2016 r. (k. 1538-1539), zgodnie z postanowieniem z dnia 01 grudnia 2016 r. (k. 1502).

Opinia uzupełniająca biegłego została zakwestionowana przez powoda (...) Izbę (...) (...) w W., który w dalszym ciągu podtrzymał pierwotne zarzuty kierowane względem opinii podstawowej (k. 1547-1547verte).

Powód (...) Sp. z o.o. w W. zakwestionował opinię biegłego M., wnosząc o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego (k. 1570-1573).

Sąd wezwał biegłego J. M. (1) na wyznaczony na dzień 22 stycznia 2018 r. termin rozprawy (k. 1675), w związku z czym dopuszczono dowód z uzupełniającej opinii biegłego na okoliczność wyjaśnienia zastrzeżeń stron (k. 1693).

Biegły odniósł się do podniesionych wątpliwości, jednoznacznie stwierdzając, że plan jest odpowiedni dla przedmiotowej nieruchomości. Biegły stwierdził ponadto, że dokumentacja zgromadzona w aktach sprawy była wystarczająca aby wydać opinię (k. 1693).

Sąd nie podzielił zastrzeżeń stron formułowanych do sporządzonych na potrzeby niniejszego postępowania opinii. W ocenie Sądu zarówno biegły G. O. jak i biegły J. M. (1) posiadają niewątpliwie wiedzę specjalistyczną oraz doświadczenie w sporządzaniu opinii, a wnioski przez biegłych wyprowadzone w dużej mierze zostały podzielone przez tut. Sąd. Biegły G. O. poddał analizie akta sprawy, informacje podane przez strony, materiały źródłowe – w tych uchwały, a także informacje płynące z zeznań w sprawie świadków oraz informacje uzyskane w przedmiocie kosztów rynkowych utrzymania części wspólnych w zakresie zarządzania budynkami. Trudno zatem podzielić zarzut, że biegły przedstawił ogólną opinię w sprawie, która mogłaby dotyczyć jakiegokolwiek nieruchomości w sytuacji, gdy biegły odnosił się stricte do przedmiotowej nieruchomości.

Co się zaś tyczy biegłego J. M. (1), odniósł się on do podniesionych przez strony zarzutów zgłaszanych w kolejnych pismach procesowych, a ostateczne przedstawione przez biegłego wnioski były jasne i jednoznaczne - biegły *expressis verbis* ocenił, że kwestionowany przez powodów plan był odpowiedni dla przedmiotowej nieruchomości i był to dobry plan. Biegły wskazał ponadto, że osobiście wykonałby go podobnie (k. 1693).

Wobec więc tak jednoznacznej opinii, Sąd nie miał wątpliwości, iż w sprawie nie zachodziła potrzeba prowadzenia dalszego postępowania dowodowego w kierunku zasięgnięcia wiadomości specjalnych z opinii innego biegłego. W świetle powyższych jednoznacznych wniosków biegłego, Sąd uznał więc, iż nie ma podstaw do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego niż J. M. (1), o co wnioskował powód (...) Sp. z o.o., w konsekwencji czego wniosek ten oddalono (k. 1694).

Zwrócić należy uwagę, iż pomimo kwestionowania przez strony opinii obu biegłych są one zbieżne co do swoich konkluzji oraz zgodności przedłożonego planu ze specyfiką zarządzanej nieruchomości.

Zwrócić należy uwagę, że Sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowodu z opinii kolejnego (kolejnych biegłych) w każdym przypadku gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony domagającej się takiego uzupełnienia postępowania dowodowego, a samo niezadowolenie strony z przygotowanego już opracowania nie jest ku temu dostatecznym powodem. Nie jest dla takiego uzupełnienia wystarczająca przyczyną to, że w przekonaniu strony kolejna opinia pozwoli na udowodnienie korzystnej dla niej tezy (wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 14 kwietnia 2015 r., Sygn. akt I

ACa 119/15), co słusznie podkreślił Sąd Apelacyjny w Krakowie. Stanowisko to jest ugruntowane w orzecznictwie jak i podzielane przez tut. Sąd.

Sąd nie oparł się o przedłożone do akt kopie pism procesowych, odpisy protokołu zawierającego treść zeznań świadków H. G. i M. S. (1) złożonych na potrzeby sprawy zawisłej przed tut. Sądem, XXIV Wydziałem Cywilnym pod sygnaturą akt XXIV C 920/13 w przedmiocie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 26 lipca 2013 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2013 zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...).

Przepis art. 235 k.p.c. jest wyrazem - obok 323 k.p.c. - zasady bezpośredniości w procesie, stanowiącej jedną z naczelných zasad postępowania cywilnego. Zgodnie z tym przepisem, postępowanie dowodowe, z wyjątkami w nim wskazanymi, odbywa się przed sądem orzekającym. Tylko, bowiem bezpośrednio zetknięcie się sądu orzekającego ze stronami, świadkami, biegłymi i dowodami rzeczowymi zapewnia sądowi możliwość poczynienia odpowiednich spostrzeżeń, istotnych dla oceny wiarygodności i mocy dowodów.

Wskazać należy, że świadkowie przesłuchani w powołanej sprawie zostali także przesłuchani w sprawie niniejszej nie było więc potrzeby posiłkowania się treścią ich zeznań, złożonych w innym postępowaniu.

Sąd nie był także w żadnej mierze związany opiniami biegłego sądowego opiniującego na potrzeby postępowania o sygn. akt XXIV C 920/13, tj. złożoną do akt opinią biegłego W. Z. oraz jego opinią uzupełniającą (k. 1287-1313 oraz k. 1317-1330).

Stosownie do art. 278 § 1 k.p.c. w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 listopada 2011 r., II CNP 23/11, LEX nr 1110965, zajął stanowisko, że dowód z opinii biegłego złożonej w innej sprawie, w zakresie zawartej w takiej opinii treści, ma charakter dokumentu prywatnego - co oznacza, że stanowi dowód tego, że dana osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie (art. 245 k.p.c.). Taki prywatny dokument, o charakterze informacyjnym, nie może prowadzić do obejścia przepisów o dowodach. Dokument prywatny jest jednym z dowodów wymienionych w kodeksie postępowania cywilnego i podlega ocenie tak jak wszystkie inne dowody. Może stanowić podstawę ustaleń faktycznych i wyrokowania (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 września 1985r., IV PR 200/85, OSNCP 1986, nr 5, poz. 84 i z dnia 3 października 2000 r., I CKN 804/98, niepubl.). Nie może zastępować jednak dowodu z opinii biegłego (tak też: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 października 2012 r., Sygn. akt I UK 210/12).

W tej sytuacji za miarodajne źródło zasięgnięcia wiadomości specjalnych uznano opinie biegłych opracowane na potrzeby niniejszego postępowania.

Wniosek ten był również aktualny w odniesieniu do przedstawionych w sprawie przez strony ofert pozyskanych od firm zarządzających, administrujących oraz obsługujących nieruchomości. Także bowiem w tym zakresie, w pełni obiektywnym i miarodajnym źródłem dowodowym na okoliczność ustalenia adekwatnych stawek za zarządzanie nieruchomością wspólną, uznano opinie biegłych sądowych.

Na zasadzie art. 302 § 1 k.p.c. który przewiduje, że gdy z przyczyn natury faktycznej lub prawnej przesłuchać można co do okoliczności spornych jedną tylko stronę, sąd oceni, czy mimo to należy przesłuchać tę stronę, czy też dowód ten pominąć w zupełności; Sąd postąpił tak samo, gdy druga strona lub niektórzy ze współuczestników nie stawili się na przesłuchanie stron lub odmówili zeznań, Sąd pominął dowód z przesłuchania stron (k. 1694).

Zwrócić bowiem należy uwagę, że zarządzeniem z dnia 18 września 2017 r. na termin rozprawy wyznaczony na dzień 22 stycznia 2018 r. wezwano do osobistego stawiennictwa K. C. (2) i W. S., zobowiązując jednocześnie pełnomocników powodów do wskazania, kto ma zostać przesłuchany w charakterze obu powodów, w terminie tygodniowym pod rygorem pominięcia dowodu z zeznań stron (k. 1675).

Tymczasem na terminie rozprawy w dniu 22 stycznia 2018 r. w imieniu pozwanego stawił się jedynie W. S. (k. 1692), a ponadto pełnomocnicy powodów nie wykonali zarządzenia w zakresie wskazania jakie osoby mają zostać przesłuchane w charakterze strony (k. 1693). Z tych też względów, Sąd dowód w tym zakresie pominął. Nie należy także zapominać, iż dowód z przesłuchania stron ma ze swej istoty charakter subsydiarny przewidziany dyspozycją art. 299 k.p.c., którego konieczność dopuszczenia aktualizuje się w przypadku, gdy po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie wszelkie okoliczności istotne dla jej rozstrzygnięcia, zostały wyjaśnione.

Pozostała, zgromadzona w aktach sprawy dokumentacja, a niewymieniona dotychczas, okazała się irrelevantna z punktu widzenia rekonstrukcji stanu faktycznego, gdyż nie odnosiła się do okoliczności, które miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu art. 227 k.p.c.

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

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i podlegało oddaleniu w całości.

W rozpoznawanej sprawie powodowie (...) Sp. z o.o. w W. oraz (...) Izba (...) (...) w W. wnosili o uchylenie w całości uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. pod nazwą "(...) w W.", podjętej na zebraniu w dniu 29 maja 2014 r. w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2014 zarządu nieruchomością wspólną.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wносиła o oddalenie powództwa w całości, co do zasady opierając linię obrony na przyjętym we Wspólnocie sposobie zarządzania nieruchomością wspólną.

Dla jasności wyводу należy przypomnieć, że ostatecznie powód (...) Sp. z o.o. w W. złożył oświadczenie o cofnięciu powództwa, w konsekwencji czego postępowanie w tym zakresie, umorzono. Dalsze więc rozważania, odnosząc się będą do oceny powództwa wywiedzonego przez (...) Izbę (...) (...) w W..

Podstawę powództwa o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej stanowi przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2015.1892; dalej także: ustawa), wedle brzmienia którego, 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. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, co bezpośrednio wynika z ust. 1a powołanej normy prawnej.

Termin na wystąpienie z powództwem o uchylenie uchwały ma charakter terminu zawitego. Ustawa różnicuje jednak chwilę rozpoczęcia jego biegu w zależności od tego, w jakim trybie uchwała była procedowana. I tak, bieg terminu sześciotygodniowego w przypadku podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali rozpoczyna się od dnia jej powzięcia, w przypadku zaś gdy uchwała została powzięta w trybie indywidualnego zbierania głosów, od dnia zawiadomienia kwestionującego ją właściciela lokalu.

Oceniając więc w pierwszej kolejności terminowość zainicjowanego powództwa, należy odwołać się do regulacji art. 23 ust. 1 ustawy, w myśl której uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

W sprawie niniejszej kwestionowana przez powoda uchwała została podjęta na zebraniu mającym miejsce w dniu 29 maja 2014 r., co potwierdzał protokół z zebrania (k. 102). Na zebraniu obecni byli właściciele lokali reprezentujący 94,64% udziałów w nieruchomości wspólnej. Uchwała nr (...) Wspólnoty (...) w W. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2014 zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...) została przyjęta liczbą głosów 82,87%

udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciw głosowali właściciele posiadający 11,77% udziałów w nieruchomości wspólnej, przy braku właścicieli wstrzymujących się od głosu (k. 106).

Powództwo w sprawie zostało wniesione w dniu 10 lipca 2014 r. (data nadania w placówce pocztowej, k. 142), a więc niewątpliwie termin do jego wytoczenia, został w sprawie dochowany, był to bowiem ostatni możliwy termin do jego wniesienia.

W sprawie powód podnosił zarzut tego rodzaju, iż kwestionowana uchwała została podjęta z przekroczeniem terminu wymaganego ustawą.

Zgodnie z brzmieniem art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o własności lokali, zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku.

Ponadto, o zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania (art. 32 ust. 1).

W doktrynie prawa podkreśla się, że posłużenie się terminem "zwołanie" nie determinuje jednoznacznie, że zebranie winno się odbyć w pierwszym kwartale roku. Przez zwołanie można bowiem rozumieć zarówno rzeczywiste wyznaczenie terminu zebrania na dzień przypadający przed końcem kwartału, jak również zawiadomienie właścicieli lokali o planowanym terminie zebrania, który wyznaczony zostaje już po upływie pierwszego kwartału. Zebranie powinno być zwołane zgodnie z zasadami określonymi w art. 32 WłLokU, co determinuje obowiązek zarządu lub zarządcy nieruchomością wspólną do zawiadomienia właścicieli lokali o planowanym zebraniu nie później niż na tydzień przed planowanym terminem zebrania. W świetle komentowanego przepisu nie może zatem ulegać wątpliwości, że zawiadomienie powinno zostać skierowane do właścicieli lokali jeszcze w pierwszym kwartale roku. W literaturze przedmiotu raczej pomija się zagadnienie odnoszące się do kwestii konieczności rzeczywistego odbycia zebrania przed końcem marca danego roku. W praktyce można jednak spotkać się ze wspólnotami mieszkaniowymi, które zebrania organizują już po upływie pierwszego kwartału. Tego rodzaju praktyki nie da się jednoznacznie uznać za niedopuszczalną w świetle literalnego brzmienia postanowień komentowanego przepisu. Odmienny wniosek zdaje się wynikać z analizy funkcji zebrania właścicieli ze szczególnym uwzględnieniem jego funkcji planistycznej. Aby mogła ona zostać spełniona, zebranie winno odbyć się jak najwcześniej to możliwe. Plan gospodarczy wspólnoty powinien bowiem obejmować jeden rok rozliczeniowy, który zawsze obejmuje pełny rok kalendarzowy (art. 29 ust. 1a WłLokU). Organizacja zebrania we wcześniejszym terminie zwiększa niewątpliwie prawdopodobieństwo właściwej realizacji planu gospodarczego wspólnoty w danym okresie rozliczeniowym. Mając na uwadze zapewnienie właściwej realizacji funkcji planistycznej zebrań obligatoryjnych, należy opowiedzieć się za tezą, zgodnie z którą zebrania powinny faktycznie odbywać się nie później niż w pierwszym kwartale roku. Oczywiście w praktyce wspólnot mieszkaniowych mogą zdarzyć się szczególne sytuacje, kiedy zorganizowanie zebrania w pierwszym kwartale może okazać się niemożliwe. W tego rodzaju okolicznościach, w szczególności kiedy właściwe zawiadomienie właścicieli wymaga zastosowania wydłużonego okresu poprzedzającego albo też organizacja zebrania wymaga rezerwacji pomieszczenia dostępnego jedynie w określonych terminach, należy dopuścić możliwość wyznaczenia terminu zebrania na dzień przypadający po zakończeniu pierwszego kwartału. Przy założeniu, że zdarzenia tego rodzaju nie stanowią reguły funkcjonowania wspólnoty, ustalenie terminu zebrania na dzień przypadający w kolejnym kwartale nie powinno być uznawane za naruszenie przepisu art. 30 ust. 1 pkt 3 WłLokU (Komentarz do art. 30 Własność lokali red. Osajda 2018, wyd. 1/Zębala, Sip Legalis).

Jak stanowi przepis art. 30 ust. 1a ustawy, w przypadku gdy zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, nie zwoła zebrania ogółu właścicieli lokali w terminie do końca pierwszego kwartału roku następującego po roku, za który zarząd jest zobowiązany złożyć sprawozdanie z działalności, zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli. Taka sytuacja nie miała jednak miejsca w przedmiotowej sprawie.

Na gruncie niniejszej sprawy w dniu 26 marca 2014 r. zawiadomiono członków Wspólnoty o zabraniu ogółu właścicieli lokali, które zostało wyznaczone na dzień 29 kwietnia 2014 r. Porządek obrad przewidywał m.in. podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2013 r. oraz podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2014 r. (k. 300). Korespondencja w tym zakresie była doręczana członkom wspólnoty, w tym powodowej (...) Izbie (...) w okresie od dnia 26 marca 2014 r. do dnia 28 marca 2014 r. (k. 301).

Następnie w dniu 06 maja 2014 r. członkowie Wspólnoty zostali powiadomieni o zmianie terminu zebrania właścicieli lokali pozostających we Wspólnocie, na dzień 29 maja 2014 r. z uwagi na trwające prace związane z rozliczeniem roku 2013 r. Sprawozdanie finansowe za rok 2013 r. oraz projekty uchwał miały zostać dostarczone w terminie do dnia 22 maja 2014 r. (k. 100).

Faktem jest, że ostatecznie zebranie odbyło się po upływie pierwszego kwartału roku, samo jednak zawiadomienie, zostało wystosowane do członków wspólnoty, w przewidzianym ustawowo terminie. Nie jest to oczywiście sytuacja pożądana i raczej opowiadać należałoby się za dochowaniem ustawowego terminu nie tylko na zwołanie zebrania, ale także jego przeprowadzenie. Tym niemniej, jak już to wyżej wyjaśniono, nie jest to sytuacja prawnie niedopuszczalna i faktyczne odbycie się zebrania po upływie pierwszego kwartału roku, nie wpływa w żaden sposób na jego ważność czy skuteczność. Tak więc zgłoszony przez powoda zarzut, uznać należało za chybiony.

W sprawie powód podnosił m.in. że kwestionowany plan gospodarczy jest nieweryfikowalny, niemiernodajny i niewiarygodny i nie został oparty na rzeczywistych przesłankach, a ponadto pozycje wskazane w planie dublują się i nie jest także wiadomym, do czego się one odnoszą. W ocenie powoda, ceny rynkowe zarządu nieruchomością o parametrach analogicznych do przedmiotowej nieruchomości kształtują się na poziomie niższym. W związku z powyższym powód zarzucił, że uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu, narusza interes powoda, a treść i sposób sporządzania uchwały naruszają przepisy ustawy, uchwała więc jako wadliwa, powinna zostać uchylona.

Cytowany na wstępie art. 25 ust. 1 ustawy przewiduje, że skuteczne wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały jest uzależnione od spełnienia jednej z czterech przesłanek wskazanych w jego treści, a więc niezgodność uchwały właścicieli lokali z przepisami prawa, niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, naruszenie uchwałą zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie uchwałą interesu właściciela lokalu w inny sposób.

Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami k.c. w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy natomiast mówić jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka Wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała właścicieli lokali może być uchylona przez sąd zarówno z przyczyn merytorycznych, jak i formalnych, z tą uwagą, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Pamiętaj także należy, że zgodnie z wymogami procesowymi, ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.).

Co podkreślił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 29 maja 2000 r. (III CZP 10/00) przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r., o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zm. - dalej "u.w.lok."), stanowiąc o zarządzie nieruchomością wspólną, pojęcia tego nie definiują. W tej mierze ustawa odsyła do przepisów kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2).



Wprawdzie przepisy te również nie zawierają legalnej definicji zarządu, jednakże materię tę regulują przepisy kodeksu o współwłasności i te przepisy, z mocy wymienionego odesłania, należy stosować wprost do omawianego zarządu nieruchomością wspólną. Uwzględniając dotychczasowe orzecznictwo (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 1991 r., III CZP 76/90, OSNCP 1991, nr 10-12, poz. 117) i dorobek doktryny, trzeba przyjąć, że przez zarząd rzeczą wspólną należy rozumieć podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych zarówno w toku normalnej eksploatacji tego przedmiotu, jak i w sytuacjach nietypowych. Czynności te dzielą się na prawne, faktyczne i procesowe. Mogą mieć charakter czynności zwykłego zarządu, przekraczających zwykły zarząd bądź czynności zachowawczych.

Przepisy ustawy o własności lokali nie precyzują, w jaki sposób powinien zostać sporządzony plan gospodarczy. Zgodnie z art. 14 ustawy, na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację; 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę; 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali; 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości; 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Sformułowanie tego przepisu, jakkolwiek ograniczone do przykładowego wyliczenia kosztów zarządu, daje podstawę do wniosku, że do kosztów zarządu mogą być zaliczone inne koszty, nie wymienione w powołanych przepisach o ile bezpośrednio lub pośrednio wiążą się z czynnościami składającymi się na zarząd nieruchomością wspólną.

Słusznie więc zauważył biegły G. O., że to od woli właścicieli lokali zależy forma planu gospodarczego oraz szczegółowość poszczególnych pozycji w planie.

Argumentacja przytoczona przez stronę powodową stanowiąca uzasadnienie wytoczonego powództwa, zdaje się pomijać kluczową w niniejszej sprawie kwestię treści umowy na obsługę eksploatacyjną oraz serwis techniczny systemów instalacji technicznych w budynku biurowo usługowym (...) w W., ul. (...), zawartej pierwotnie z podmiotem (...) Sp. z o.o. w dniu 05 marca 2012 r., następnie od dnia 01 maja 2014 r. ze spółką (...) Sp. z o.o. o tożsamej treści. Przedmiotem umowy było świadczenie w całym budynku usług w zakresie obsługi eksploatacyjnej, serwisu technicznego, przeglądów, bieżącej konserwacji systemów i urządzeń wskazanych w załączniku do umowy. Szczegółowy zakres usług świadczonych w ramach przedmiotowych umów został przez Sąd wskazany w toku dotychczasowych ustaleń, nie ma więc potrzeby ponownego ich wskazywania. Dla przypomnienia wskazać jedynie należy, że w zakres usług świadczonych na rzecz Wspólnoty wchodziły usługi związane z szeroko rozumianym zarządzaniem częściami wspólnymi, w tym także garażem i terenami zewnętrznymi, zapewnieniem sprzątnięcia i ochrony, dostarczaniem mediów do części wspólnych i rozliczaniem użytkowników lokali z indywidualnego ich zużycia, konserwacja i naprawy wszelkich instalacji działających w budynku i utrzymania ich w pełnej sprawności technicznej, w tym także w lokalach z zastrzeżeniem, że materiały do konserwacji lub wymiany finansuje właściciel lokalu, była to więc niewątpliwie kompleksowa obsługa nieruchomości w daleko idącym zakresie. Świadek H. G. zeznała, że właściciele poza zaliczkami płacą tylko za energię elektryczną i okoliczność ta znalazła potwierdzenie w zeznaniach świadka J. Z..

Zgodzić oczywiście należy się ze stanowiskiem powoda, że plan gospodarczy winien zostać sporządzony w sposób jednoznaczny, nie budzący wątpliwości i przejrzysty. Tymczasem zakwestionowana przez powoda uchwała nr(...) zawierała pewne uchybienia w tym względzie, które także zostały zauważone przez biegłych opiniujących w sprawie. I tak biegły G. O. ocenił, że uchwała nr (...) była spójna z uchwałą nr (...)określającą wysokość zaliczek na utrzymanie części wspólnych od  $1m^{(2)}$  lokalu biurowo-usługowego oraz uchwały nr (...) określającej wysokość zaliczek od  $1m^{(2)}$  lokalu garażowego jak również zakładała finansowanie kosztów z zaliczek na utrzymanie części wspólnych w oparciu o te wskaźniki. Plan gospodarczy wskazywał ponadto planowane przychody i koszty. Biegły słusznie zauważył, że wymienione pozycje kosztowe miały charakter hasłowy, co przekłada się na brak możliwości jednoznacznego ustalenia, czego dokładnie one dotyczyły. Biegły podkreślił jednak, że powyższe nie oznacza, że kwestionowany plan gospodarczy został sformułowany w sposób wadliwy.

W tym miejscu ponownie przypomnieć należy, że zakres usług powierzonych firmie zarządzającej obejmował co do zasady wszystkie czynności z zakresu szeroko rozumianego zarządzania częściami wspólnymi. Specyfika zawartych umów sprawdzała się do ustalenia na mocy ich postanowień wynagrodzenia ryczałtowego. Pierwotnie stawka ta wynosiła w przypadku umowy zawartej z firmą (...) 13 zł netto miesięcznie za każdy 1 m<sup>2</sup> powierzchni wynajmowanych lokali biurowych i użytkowych budynku oraz 1,50 zł netto miesięcznie za każdy 1 m<sup>2</sup> powierzchni garażowej powiększone o podatek VAT, następnie od dnia 01 kwietnia 2012 r. wysokość zaliczki zwiększono do kwoty 16 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni biurowo-usługowej oraz 1,85 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni parkingowej, w przypadku zaś umowy zawartej ze spółką (...) Sp. z o.o. wynagrodzenie zleceniobiorcy za wykonaną usługę w kwocie 12,60 zł netto miesięcznie za każdy 1m<sup>2</sup> powierzchni wynajmowanych lokali biurowych i użytkowych budynku oraz w wysokości 1,50 zł netto miesięcznie za każdy 1m<sup>2</sup> powierzchni garażowej powiększone o należny podatek VAT.

Konsekwencje przyjęcia ryczałtowego sprawozdania sprowadzały się do następujących kwestii: po pierwsze w umowie nie wskazano *expressis verbis* jaka jest wysokość "marży" firmy zarządzającej (co zresztą zarzucił powód podnosząc, że nie ma wiedzy jaka jest wysokość marży z tytułu świadczonych usług), po wtóre zaś ryzyko osiągnięcia zysku bądź też poniesienia straty, obciążało zleceniobiorcę. W przypadku bowiem przyjęcia takiej konstrukcji umownej, w których wynagrodzenie przewidziano za całokształt sprawowania zarządu budynkiem i było ono w stałej wysokości, wynagrodzenie zarządcy w sposób dorozumiany stanowiło różnicę pomiędzy wynagrodzeniem umownym, a ponoszonymi przez zarządcę (zleceniobiorcę) kosztami. Zleceniobiorcę obciążało więc ryzyko osiągnięcia finalnego wynagrodzenia (zwrotu kosztów i zysku) w określonej wysokości. W przypadku, gdy koszty wykonania umowy byłyby wyższe od wynagrodzenia umownego, wykonawca (zarządca) nie mógłby występować do właściciela z żądaniem jego zwiększenia w celu zabezpieczenia swoich kosztów i wygenerowania zysku. Oczywistym wydaje się, że zawarcie tego typu umowy wiąże się z większym ryzykiem po stronie zleceniobiorcy, stąd też tego typu umowy z reguły generują większe koszty.

Biegli opiniujący w sprawie nie byli zgodni co do oceny, czy przy tego typie umowy, w planie gospodarczym powinny zostać wyszczególnione poszczególne koszty, czy też nie. Biegły G. O. zajął stanowisko, że w takiej sytuacji enumeratywne wskazanie poszczególnych pozycji wydatkowych w planie gospodarczym tożsamych z zakresem obowiązków zarządcy nie jest konieczne, chociaż może występować w celach poglądowych oraz dla większej przejrzystości. Z kolei biegły J. M. (2) stwierdził, że w uchwale nr (...) znalazły się pozycje kosztowe za czynności tj. utrzymanie czystości (sprzątnięcie), wywóz śmieci, konserwację infrastruktury teleinformatycznej, utrzymanie i konserwację infrastruktury technicznej, konserwacje budowlane, które nie powinny znaleźć się w planie gospodarczym z uwagi na fakt, iż pokrywają się z czynnościami do wykonania, które zobowiązane były wykonać spółka (...), a następnie (...). W ocenie tego biegłego przedmiotowa uchwała powinna zawierać jedynie wydatki rodzajowe tj. administrowanie obiektem i obsługę techniczną, ubezpieczenia, opłaty inne niż prawne bądź notarialne, opłaty notarialne, obsługę prawną, opłaty i prowizje bankowe oraz ochronę obiektu. Wspólnota powinna również oddzielić wydatki związane z częścią biurowo-użytkową budynku od części garażowej. Ponadto wydatki na wynajem dodatkowych miejsc postojowych nie stanowiły kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Powyższe wyraźnie wskazuje, że nie ma - także w środowisku specjalistów w tej dziedzinie, jednoznacznego stanowiska, jak przygotować plan gospodarczy w sytuacji zawarcia przez wspólnotę kompleksowej umowy o zarządzanie nieruchomością. Sąd uznał więc, że sam sposób sformułowania uchwały nie mógł stanowić podstawy do jej uchylenia, gdyż nie ma jednolitego wzorca czy też wyraźnych wytycznych, co też taki plan winien uwzględniać, czy też jak daleko idąca szczegółowość jest wymagana dla jego pozytywnej oceny. Należało więc rozważyć, czy zaskarżona uchwała naruszała w jakikolwiek sposób interes powoda, do czego bowiem Sąd już odniósł się na wstępie, nie stwierdzono również uchybień formalnych w procedurze jej podjęcia.

Uchwała narusza interesy właściciela lokalu, jeśli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. W sprawie powód dążył do wykazania, że koszty, które zostały na niego nałożone w oparciu o zaskarżony plan

gospodarczy są wygórowane w stosunku do stawek rynkowych obowiązujących w podobnych jak budynek przy ul. (...) nieruchomościach.

Dokonując więc oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji Wspólnoty wyrażonej w uchwale należy wskazać, jak na przestrzeni lat kształtowała się wysokość zaliczek, których obowiązek uiszczania spoczywał na członkach wspólnoty. Tak więc na mocy umowy zawartej w dniu 07 lipca 2010 r. ze spółką (...) Sp. z o.o. w celu zapewnienia prawidłowego i płynnego funkcjonowania budynku, (...) zobowiązał się prowadzić sam, bądź poprzez umowy zawarte z profesjonalnymi firmami, usługi w zakresie zarządzania nieruchomością, obsługi eksploatacyjnej, serwisu technicznego oraz kontroli i konserwacji systemów znajdujących się w budynku, niezbędnych do jego funkcjonowania. Strony zgodnie ustaliły, że właściciel lokalu płacić będzie (...) miesięczną opłatę tytułem zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania i eksploatacji w wysokości 12 zł miesięcznie netto oraz podatek VAT w wysokości 22% tj. 14,64 zł za 1m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej. Opłata ta obejmowała usługi określone w załączniku nr 1 do umowy oraz inne usługi, jakie okazałyby się niezbędne do bieżącego funkcjonowania i utrzymania właściwego standardu budynku. Następnie w dniu 05 stycznia 2012 r. na zebraniu wspólnoty podjęto m.in. uchwałę nr 1 z dnia 05 stycznia 2012 r. w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną poprzez rozwiązanie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 07 lipca 2010 r., na podstawie uchwały nr (...) określając wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością (koszty eksploatacyjne) od 01 stycznia 2012 r. (miesięcznie 13 zł netto za 1m<sup>(2)</sup> powierzchni biurowo-usługowej i 1,50 zł netto za 1m<sup>(2)</sup> powierzchni parkingowej oraz zakres usług wchodzących w te opłaty zgodnie z załączoną propozycją. Jak już wspomniano, wynagrodzenie ustalone z firmą (...) Sp. z o.o. wynosiło 13 zł netto miesięcznie za każdy 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni wynajmowanych lokali biurowych i użytkowych budynku oraz w wysokości 1,50 zł netto miesięcznie za każdy 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni garażowej powiększone o podatek VAT, wynagrodzenie zaś z firmą (...) Sp. z o.o. 12,60 zł netto miesięcznie za każdy 1m<sup>(2)</sup> powierzchni wynajmowanych lokali biurowych i użytkowych budynku oraz w wysokości 1,50 zł netto miesięcznie za każdy 1m<sup>(2)</sup> powierzchni garażowej powiększone o należny podatek VAT.

Na zebraniu w dniu 29 maja 2014 r. podjęto uchwałę nr (...) ustalającą wysokość zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2014 r. od lokali biurowo-usługowych ustalonych: w okresie od 01 stycznia 2014 r. do 31 maja 2014 r. 15,50 zł od 1m<sup>(2)</sup> lokalu biurowo-usługowego, w okresie od 01 czerwca 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. 15 zł od 1m<sup>(2)</sup> lokalu biurowo-usługowego oraz uchwałę nr(...)w przedmiocie wysokości miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2014 r. od lokali garażowych wynoszącą w okresie od 01 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. 1,85 zł od 1m<sup>(2)</sup>.

Ujednolicając wartości poszczególnych wysokości zaliczek na wartość brutto, okazałoby się, że ich wysokość kształtowała się na podobnym poziomie (14,64 zł, 15,86 zł, 15,37 zł, 15,50 zł oraz 15 zł od lokali biurowo-usługowych).

Posiłkując się ustaleniami biegłych, którzy zweryfikowali wysokość zaliczek z ofertą rynkową wskazać należy, że według wycień biegłego G. O. ceny te w przypadku budynków o podobnych parametrach jak budynek przy ul. (...) wynosiłyby ok. 12-20 zł za 1m<sup>2</sup>, w przypadku powierzchni garażowej 1,80 zł - 3,60 zł za 1m<sup>2</sup>, według zaś biegłego J. M. (1) 15,59 zł netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni biurowo-usługowej (19,02 zł brutto) oraz 1,50 zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni garażu (1,83 zł brutto).

Kluczowa okazała się także końcowa, ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. M. (1), który jednoznacznie wskazał, że kwestionowany plan gospodarczy jest odpowiedni dla tej nieruchomości, jest to plan dobry, który biegły sporządziłby w analogiczny sposób.

W tej sytuacji nie sposób było podzielić zarzutów powoda, że obowiązujące we Wspólnocie stawki, przekładające się ostatecznie na wysokość kosztów zarządu nieruchomością wspólną, odbiegają od cen rynkowych, były bowiem do nich zbliżone lub nawet kształtowały się w dolnych granicach średnich cen.

Powód twierdził również, że Zarząd Wspólnoty nie sprawuje należytego nadzoru i kontroli nad firmą zarządzającą, jak również odmawia powodowi - jak to określano - dostępu do dokumentów źródłowych, a więc faktur, rachunków itd.

Zgodnie z dyspozycją art. 27 ustawy o własności lokali każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Nie uchybia to jednak przepisom art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1.

Na podstawie powołanego przepisu każdy właściciel ma prawo do uzyskania wiedzy o bieżącym stanie faktycznym, finansowym i prawnym nieruchomości wspólnej, ma także obowiązek podejmowania działań (w tym zgłaszania stosownych zapytań, wniosków, żądań do zarządu, np. zasygnalizowanie potrzeby zwołania zebrania właścicieli, podjęcia konkretnej uchwały itp.), które usprawnić mogą zarządzanie nieruchomością wspólną (Komentarz do art. 27 Własność lokali Doliwa 2015, wyd. 5, Sip Legalis).

W toku sprawy ustalono, iż powód wielokrotnie zwracał się do Wspólnoty o udostępnienie dokumentów źródłowych czy też innych danych mających służyć weryfikacji poszczególnych kosztów. Wnioski w tym zakresie były w mniejszym lub większym stopniu realizowane przez Wspólnotę, przy czym strona powodowa konsekwentnie podnosiła, że przekazywana jej dokumentacja (w tym także kopie faktur) była niewystarczająca.

W ocenie Sądu ponownie kluczowa w tej mierze okazała się umowa, jaka łączyła Wspólnotę najpierw ze spółką (...) Sp. z o.o., a następnie (...) Sp. z o.o. To bowiem na tych firmach spoczywał obowiązek realizacji wszystkich zawartych w umowie działań za zryczałtowaną opłatę, a więc i szczegółowe rozliczenia, w tym ewidencja faktur od podwykonawców. Biegły G. O. zauważył, że tańsze umowy o zarządzanie nieruchomościami (nieprzewidujące wynagrodzenia ryczałtowego) rozliczane powykonawczo lub określające obowiązki zarządcy jedynie jako wykonawcy poleceń Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, który sam zawiera i rozlicza wszelkie umowy na dostarczanie towarów i usług na rzecz Wspólnoty, wymagają dużo większego zaangażowania członków Zarządu jak również w przypadku większych budynków nawet zatrudnienia dodatkowych pracowników. To rolą właścicieli jest wybór optymalnego sposobu zarządzania budynkiem.

Uznając więc w tym względzie pełne prawo członków Wspólnoty do wyboru najlepiej przystającego do ich potrzeb sposobu zarządzania, należało stwierdzić, że pozostawienie rozliczeń w gestii firmy zarządzającej biorąc pod uwagę cechy budynku (budynek o charakterze biurowo-usługowym, w którym mieści się m.in. pogotowie medyczne i całonocny szpital) było świadomą decyzją Wspólnoty. Zarzut więc braku dostatecznej kontroli firmy zarządzającej, w sytuacji gdy w umowie przewidziano wynagrodzenie ryczałtowe, pozbawiony był uzasadnionych podstaw. W sprawie nie miało bowiem znaczenia, jak de facto kształtują się poszczególne koszty miesięcznego utrzymania nieruchomości wspólnej gdyż taka jest istota wynagrodzenia ryczałtowego. Jeśli ten koszt rzeczywiście byłby mniejszy - większy zysk osiągała firma zarządzająca, w przypadku jednak gdyby przewyższył wartość wpłacanych zaliczek, firma ta nie mogłaby żądać z tego tytułu żadnych dodatkowych kwot od Wspólnoty.

Ponadto w świetle ustaleń, iż stawki zaliczek funkcjonujące w pozwanej Wspólnocie nie odbiegały od cen rynkowych, tracił na znaczeniu zarzut powiązań kapitałowo - osobowych członków Zarządu ze spółkami zarządzającymi. Powód nie wykazał zgodnie z wymogami procesowymi, by takie powiązania (które rzeczywiście zachodziły) miały wpływ na wadliwość podjęcia zaskarżonej uchwały, skutkującej koniecznością jej uchylecia.

Z tych wszystkich względów, Sąd nie podzielił zarzutów powoda kierowanych w stosunku do uchwały nr (...), oddalając powództwo w całości (pkt 1).

W konsekwencji podjętego rozstrzygnięcia, o kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności za jego wynik. To na stronie powodowej jako stronie przegrywającej spór rozstrzygany w ramach niniejszego postępowania, spoczywa ciężar uiszczenia kosztów procesu poniesionych przez pozwanego. Na koszty te składał się koszt wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika w stawce 180 zł znajdującej oparcie w § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego

ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490) oraz koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Co prawda rozporządzenie to zostało w całości uchylone, na mocy jednak aktualnie obowiązującego § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 t.j.) do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia (co nastąpiło w dniu 01 stycznia 2016 r.) stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji. Z uwagi na datę wniesienia powództwa - 10 lipca 2014 r. uprawnione było rozstrzygnięcie o wysokości wynagrodzenia pełnomocnika na gruncie uprzednio obowiązujących w tym względzie przepisów (pkt 2).

W związku z powyższym, orzeczono jak w sentencji wyroku.---

/-/ SSO Mariusz Solka

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

(...)