

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs<sup>9</sup> ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 648/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Sławomir Jamróg
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Marta Sekuła

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2022 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa R. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Osiedle (...) przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 18 grudnia 2019 r. sygn. akt I C 19/19

**1. zmienia zaskarżony wyrok:**

**a) w punkcie II. w ten sposób, że uchyla także uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) przy ul. (...) w K.:**

**- nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Wspólnoty za 2017 r.,**

**- nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na (...), w zakresie jakim ta uchwała dotyczy nieruchomości sąsiedniej z miejscami postojowymi zewnętrznymi,**

**b) w punkcie III w ten sposób, że zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem kosztów procesu;**

**2. oddala apelację w zakresie dalej idącym;**

**3. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 760 zł (siedemset sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Sławomir Jamróg

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 grudnia 2019 roku (k84) powód R. P. wniósł o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) z dnia 12 marca 2018 roku :

1. numer (...)w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Wspólnoty za rok 2017 o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) i (...) w K. zatwierdza sprawozdanie finansowe Wspólnoty za rok 2017, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały”,

2. numer (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na lata 2018/2019 o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) i (...) w K., zatwierdza plan gospodarczy Wspólnoty na okres 2018/2019, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały i wyraża zgodę na aktualizację stawek za media w przypadku zmiany ceny przez dostawców mediów. Plan obowiązuje od pierwszego dnia następnego miesiąca w którym uchwała zostanie podjęta i obowiązuje do czasu kolejnej uchwały.”

3. numer (...) w sprawie uchwalenia zaliczki eksploatacyjnej o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) i (...) w K., zatwierdza zaliczkę eksploatacyjną w wysokości 2,63 zł m<sup>2</sup> dla lokali mieszkalnych, pomieszczeń przynależnych, miejsc postojowych w garażu oraz w wysokości 8,20 zł/sztukę/miesiąc dla miejsc postojowych zewnętrznych. Wysokość zaliczki obowiązuje od dnia pierwszego następnego miesiąca, w którym uchwała została podjęta i obowiązuje do czasu kolejnej uchwały”. Podał, że na podstawie informacji z dnia 31 października 2018 roku dowiedział się o podjęciu kwestionowanych uchwał w dniu 13 listopada 2018 roku. Zarzucił, że wspólnota mieszkaniowa ustala, planuje i rozlicza zaliczki na opłaty eksploatacyjne bez uwzględnienia udziałów w nieruchomości wspólnej, traktując miejsca postojowe wewnętrzne oraz zewnętrzne tak jak lokale. Miejsca postojowe zewnętrzne usytuowane są na działce, która co prawda znajduje się za ogrodzeniem Wspólnoty Mieszkaniowej, to jednak stanowi odrębną nieruchomość objętą współwłasnością ułamkową zwykłą. Jej właścicielami są osoby, które kupiły udział w tej nieruchomości od dewelopera chcąc zapewnić sobie miejsce postojowe. Wspólnota, jako podmiot, któremu nie przysługują żadne prawa rzeczowe do tej nieruchomości, nie jest podmiotem uprawnionym do nakładania na właścicieli tej nieruchomości jakichkolwiek zobowiązań finansowych. Powód wskazał również, że uchwała na podstawie, której Wspólnota Mieszkaniowa nakłada na członków Wspólnoty opłaty za „media” - usługi ochrony, oparta jest na nieważnej czynności prawnej jako podjętej bez wymaganej prawem uchwały wspólnoty wyrażającej zgodę na jej zawarcie, gdyż jego zdaniem jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu.

Ponadto zakwestionował także sposób zwołania i przeprowadzenia zebrania wspólnoty. Podniósł, że w trakcie głosowania panował chaos. Członkowie wspólnoty (w tym powód) nie wiedzieli co do jakich uchwał głosują. Z tego względu powód zagłosował za zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok 2017, mimo, że uchwała ta nie spełnia ono wymagań z ustawy o rachunkowości, w szczególności tych opisanych w art. 4 ust. 1 i ust. 1a, 45 – 54.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Podniosła, że zebranie w dniu 12 marca 2018 roku zostało zwołane przez osoby do tego uprawnione, co wynika z zawartej przez zarząd Wspólnoty umowy o zarządzanie ze spółką (...) s.c. jej zdaniem głosowanie tego dnia przebiegło w sposób prawidłowy. Nie miały miejsca opisywane przez powoda uchybienia. Ponadto podnoszone przez powoda uchybienia nie mogły mieć wpływu na treść podjętych uchwał. Strona pozwana przyznała, że miejsca postojowe zewnętrzne stanowią odrębne nieruchomości znajdujące się za ogrodzeniem Wspólnoty Mieszkaniowej. Ten charakterystyczny układ nieruchomości spowodował, że zarówno nieruchomości strony pozwanej, jak i odrębna nieruchomość stanowią de facto jeden kompleks, który od samego początku działania i funkcjonowania Wspólnoty był przez nią zarządzany. W konsekwencji nieruchomość obejmująca miejsca postojowe została objęta umową ubezpieczenia OC, umową o sprzątnięcie, umową o świadczenie usług w zakresie ochrony. Wyrazem takiego porozumienia członków Wspólnoty i właścicieli nieruchomości, na której posadowione są miejsca parkingowe jest uchwała numer (...). Strona pozwana

wskazała, że umową o ochronę nie była objęta nieruchomość wspólna, a wszystkie nieruchomości znajdujące się za ogrodzeniem Wspólnoty.

W odniesieniu do umowy o świadczenie usług w zakresie ochrony strona pozwana wskazała, że pierwsza taka umowa została zawarta w 2008 roku. Każda z kolejnych umów stanowi jedynie jej przedłużenie. Nie można zatem uznać, że zawarcie takiej umowy stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Wyrokiem z dnia 18 grudnia 2019r. sygn. akt I C 19/19 Sąd Okręgowy w Krakowie uchylił uchwałę numer (...) z dnia 12 marca 2018 roku Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) w K. w sprawie uchwalenia zaliczki eksploatacyjnej ( pkt I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt III), zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu (pkt III).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił następujący stan faktyczny:

R. P. jest właścicielem nieruchomości lokalowej oznaczonej numerem (...) w budynku położonym przy ul.(...) (...) w K.. Powód jest jednocześnie członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...), przy ul.(...),(...) w K.. Budynki położone przy ul. (...) i (...) posadowione są na działce numer (...). Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy (...) w K.prowadzi księgę wieczystą numer (...).

R. P. jest również współwłaścicielem nieruchomości oznaczonej działką numer (...), dla której Sąd Rejonowy (...)wK.prowadzi księgę wieczystą numer (...). Działka numer (...) znajdują się za ogrodzeniem postawionym przez Wspólnotę Mieszkaniową Osiedle (...). Na działce (...) znajdują się miejsca postojowe zewnętrzne, które należą do niektórych członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Strona pozwana nie jest współwłaścicielem działki numer (...).

W dniu 12 marca 2018 roku odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...). Zebranie to zostało zwołane przez wspólników spółki cywilnej (...) s.c. Spółka cywila (...) w w dniu zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej pełniła na mocy umowy z zarządem strony pozwanej funkcję zarządcy nieruchomości wspólnej należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej. Przedmiotem działalności spółki (...) s.c. jest zarządzanie nieruchomościami. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) zawarł ze spółką (...) s.c. umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną przy ul. (...) w K.. Na mocy przedmiotowej umowy (§ 3 ust. 1) na spółkę zostały włożone obowiązki w zakresie czynności administracyjnych związanych z utrzymaniem nieruchomości. Do czynności tych należało m.in. sporządzanie rozliczenia finansowego oraz corocznego planu gospodarczego dla nieruchomości oraz przygotowywanie i prowadzenie zebrań członków wspólnoty. Na podstawie przedmiotowej umowy spółka była zobowiązana również do sporządzania rocznych sprawozdań finansowych oraz deklaracji podatkowych (§ 3 ust. 2). Ponadto, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zlecił zarządcy ( spółce cywilnej (...)) wykonywanie względem nieruchomości wspólnej czynności zwykłego zarządu w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udzielił wspólnikom spółki cywilnej osobistych pełnomocnictw do wykonywania tychże czynności (§ 4 ust. 2). Zarządca ( (...) s.c.) przy zawieraniu, zmianie i rozwiązywaniu umów obciążających Wspólnotę miał obowiązek uzyskać opinię dwóch członków zarządu wyrażoną na piśmie albo w formie wiadomości e – mail. Obowiązek ten nie dotyczył umów z dostawcami mediów (§4 ust. 3).

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej zostali powiadomieni o planowanym zebraniu w dniu 22 lutego 2018 roku poprzez wiadomości e – mail. Zebranie to odbyło się w garażu podziemnym budynków położonych przy ul. (...) i (...) w K.. Decyzja o przeprowadzaniu zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej w garażu została podjęta w 2012 roku. Wcześniej zebrania odbywały się w pobliskiej szkole. Zmiana miejsca przeprowadzania zebrań została podyktowana odległością do szkoły. Decyzja została podjęta przez członków Wspólnoty i nie była wcześniej przez nikogo kwestionowana. Zebrania Wspólnoty nie są na bieżąco protokołowane. Pracownicy zarządcy sporządzają prywatne notatki, na podstawie których przygotowują później protokół. Na zebraniach nie ma konieczności legitymowania osób biorących udział w zebraniu, ponieważ wszyscy sąsiedzi, a zarazem członkowie Wspólnoty, znają się. W zebraniach Wspólnoty nie biorą udziału osoby nieuprawnione.

Głosowanie odbyło się poprzez składanie podpisów na kartach do głosowania. Na każdej z kart była wskazana treść i numer uchwały, co do której członek Wspólnoty oddaje głos, a także tabela w której należało zakreślić czy głos jest

oddany „za” uchwałą, „przeciw” uchwale, czy też głosujący wstrzymuje się od oddania głosu. Głos należało oddać poprzez złożenie podpisu w odpowiednim miejscu.

Na zebraniu w dniu 12 marca 2018 roku podjęto uchwały:

-numer (...)w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Wspólnoty za rok 2017 o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) i (...) w K. zatwierdza sprawozdanie finansowe Wspólnoty za rok 2017, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały”;

-numer (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na lata 2018/2019 o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) i (...) w K., zatwierdza plan gospodarczy Wspólnoty na okres 2018/2019, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały i wyraża zgodę na aktualizację stawek za media w przypadku zmiany ceny przez dostawców mediów. Plan obowiązuje od pierwszego dnia następnego miesiąca w którym uchwała zostanie podjęta i obowiązuje do czasu kolejnej uchwały.”;

-numer (...) w sprawie uchwalenia zaliczki eksploatacyjnej o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) i (...) w K., zatwierdza zaliczkę eksploatacyjną w wysokości 2,63 zł/m<sup>2</sup> dla lokali mieszkalnych, pomieszczeń przynależnych, miejsc postojowych w garażu oraz w wysokości 8,20 zł/sztukę/miesiąc dla miejsc postojowych zewnętrznych. Wysokość zaliczki obowiązuje od dnia pierwszego następnego miesiąca, w którym uchwała została podjęta i obowiązuje do czasu kolejnej uchwały”.

Pod sprawozdaniem finansowym za rok 2017 nie podpisał się żaden z członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Na każdej ze stron sprawozdania widnieje podpis lub parafa jednego ze współników spółki cywilnej (...)–B. G.

Nieruchomość stanowiąca działkę (...) od początku istnienia Wspólnoty Mieszkaniowej były traktowane jako jedna faktyczna wspólna całość – zamknięty za ogrodzeniem kompleks nieruchomości. Udziały w nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) zostały sprzedane tylko niektórym członkom Wspólnoty Mieszkaniowej. Na działce tej został urządzony przez dewelopera parking. Od początku istnienia Wspólnoty Mieszkaniowej, Wspólnota podejmowała względem działki (...) czynności związane z jej bieżącym zarządkiem. W konsekwencji nieruchomość stanowiąca działkę numer (...) została razem z działką numer (...) objęta umową ubezpieczenia OC, umową o sprzątnięcie oraz umową o świadczenie usług w zakresie ochrony nieruchomości. Usługi podmiotów zewnętrznych w zakresie sprzątnięcia, odśnieżania, oświetlenia oraz ochrony zawsze dotyczyły całego terenu znajdującego się za ogrodzeniem Wspólnoty – zarówno działki (...), jak (...). Taki sposób zarządu działką numer (...) i działką numer (...) trwał od 2004 roku.

W 2005 roku podjęto uchwałę numer (...) w sprawie ustalenia zaliczek i zasad rozliczania kosztów związanych z utrzymaniem lokali mieszkalnych i miejsc parkingowych członków Wspólnoty Mieszkaniowej. W oparciu o tę uchwałę ustalono, że zaliczki na pokrycie kosztów ochrony ustalone będą w stosunku do sumy mieszkań, miejsc garażowych oraz miejsc postojowych. Zaliczki na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem miejsc postojowych zewnętrznych, ich oświetleniem oraz objęciem ubezpieczeniem OC wyliczono poprzez przyjęcie stosunku powierzchni działki numer (...) do działki numer (...). Zaliczki związane z oświetleniem, ubezpieczeniem i ochroną miejsc postojowych, wyliczone w powyższy sposób, obciążały tylko członków Wspólnoty Mieszkaniowej, którzy posiadali miejsca postojowe zewnętrzne i byli właścicielami działki numer (...). Przedmiotowa uchwała nie została zaskarżona przez żadnego z członków Wspólnoty Mieszkaniowej.

R. P. był członkiem zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) od marca 2011 roku do marca 2012 roku.

Powód miał dostęp do pełnej dokumentacji Wspólnoty Mieszkaniowej i miał wiedzę co do przyjętego przez Wspólnotę Mieszkaniową systemu rozliczeń kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę numer (...), a także nieruchomości (...).

Pismem z dnia 23 czerwca 2016 roku powód prosił Wspólnotę Mieszkaniową o zainstalowanie dodatkowych kamer obejmujących miejsca postojowe na działce (...). W piśmie z dnia 1 marca 2017 roku powód domagał się postawienia przez Wspólnotę Mieszkaniową na działce numer (...) dodatkowych znaków drogowych wskazujących na osoby uprawnione na przedmiotowych miejscach postojowych.

W wiadomości e – mail z dnia 3 stycznia 2019 roku R. P. domagał się od Wspólnoty Mieszkaniowej podjęcia działań w zakresie ochrony miejsc parkingowych na działce (...) przed działaniami osób trzecich, które w nieuprawniony sposób parkują na działce (...).

R. P. terminowo regulował wszystkie należności związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz miejsc postojowych, do których zapłaty wezwała go Wspólnota Mieszkaniowa.

W marcu 2017 roku w trakcie zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej R. P. głosował za uchwałą dotyczącą aktualizacji stawek za media i zatwierdzającą plan gospodarczy na okres 2017/2018 (uchwała(...)). Plan ten obejmował obciążenie właścicieli nieruchomości (...) (właściciele miejsc postojowych zewnętrznych) zaliczkami za ochronę przedmiotowych nieruchomości. R. P. głosował również za uchwałą w przedmiocie zatwierdzenia zaliczek eksploatacyjnych w wysokości 8,20 zł za jedno miejsce postojowe zewnętrzne na miesiąc (uchwała (...)).

Pierwsza umowa o świadczenie usług z zakresu ochrony nieruchomości (...) i (...) została podpisana w 2004 roku. Właściciele nieruchomości (...) nie byli stronami tej umowy, ani żadnej następnej umowy zmieniającej lub uzupełniającej umowę pierwotną.

W pierwszej umowie o świadczenie usług z zakresu ochrony nieruchomości (umowa z dnia 6 stycznia 2004 roku) stawka za jedną godzinę pełnienia ochrony przez jednego agenta wynosiła 7,18 zł netto. Wynagrodzenie to stopniowo rosło. W 2010 roku wynosiło 8,90 zł netto za jedną godzinę ochrony przez jednego agenta. W 2016 roku wynosiło 18,60 zł netto za jedną godzinę ochrony przez jednego agenta. W 2017 roku wynagrodzenie to zostało obniżone do kwoty 15, 12 zł netto za jedną godzinę ochrony przez jednego agenta. W 2018 roku wynagrodzenie to wynosiło 15,88 zł netto za jedną godzinę ochrony przez jednego agenta.

W 2018 roku łączny miesięczny koszt związany ze świadczeniem usług z zakresu ochrony opiewał na kwotę około 14.000 zł brutto. W 2017 roku łączny miesięczny koszt związany ze świadczeniem usług z zakresu ochrony opiewał na kwotę około 13.000 zł brutto.

Każda z umów dotyczyła usług w zakresie ochrony sprawowanej przez jednego agenta całodobowo, a także monitorowania terenu kamerami (...). Ochroną był objęty cały teren znajdujący się za ogrodzeniem Wspólnoty (działki numer (...)).

Umowy o świadczenie usług z zakresu ochrony były podpisywane przez B. G. – współnika spółki cywilnej (...), działającą w imieniu zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Wzrost wynagrodzenia za pełnienie usług z zakresu ochrony spowodował wzrost zaliczek na utrzymanie lokali i miejsc postojowych. Podniesienie wynagrodzenia za usługi świadczone przez spółkę zajmującą się ochroną nieruchomości wynikało ze wzrostu płacy minimalnej.

Przed zakupem każdego z lokali położonych w budynkach przy ul. (...) i (...) w K. każdy z nabywców był informowany o tym, że Osiedle (...) ma być osiedlem objętym całodobową ochroną w postaci kamer C. oraz agentów ochrony.

Wspólnota Mieszkaniowa Osiedle (...) korzysta z możliwości prowadzenia uproszczonej księgowości.

Przy tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w odniesieniu do zaskarżonej uchwały numer (...). Zdaniem Sądu powództwo w zakresie dotyczącym uchwały numer (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Wspólnoty za rok 2017 o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) i (...) w K. zatwierdza sprawozdanie finansowe Wspólnoty za rok 2017, stanowiące załącznik do niniejszej

uchwały” nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd zwrócił uwagę, że Wspólnota Mieszkaniowa powierzyła wspólnikom spółki cywilnej prowadzenie niektórych czynności związanych z administracją nieruchomością wspólną położoną przy ul.(...) i (...) w K.. Do czynności tych należało m.in. zwoływanie zebrań członków Wspólnoty Mieszkaniowej, prowadzenie tychże zebrań, a także przygotowywanie sprawozdań finansowych. Zdaniem Sądu sytuacja, w której organ wspólnoty, jakim jest jej zarząd, nie przestaje wówczas sprawować swoich funkcji, a jedynie zleca wykonanie poszczególnych czynności w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną jest dopuszczalna. Licencjonowany zarządca zapewnia fachową obsługę wspólnoty mieszkaniowej, współdziałając w tym zakresie z zarządem. Taka pomoc świadczona przez profesjonalnych zarządców wspólnotom mieszkaniowym nie zmienia ustawowego sposobu sprawowania zarządu, czego skutkiem jest brak obowiązku zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Dz.U.1994.85.388 ze zm, dalej u.w.l.). Sąd wskazał, że umowa zlecenia administrowania wspólnotą mieszkaniową ma charakter mieszany, do której - w zakresie nieuregulowanym - powinno się stosować przepisy o umowie zlecenia (art. 734 k.c.). Zawarcie umowy o zarządzanie nieruchomością ze spółką cywilną (...) nie oznaczało modyfikacji w zasadach zarządu nieruchomością wspólną, za który jest nadal odpowiedzialny zarząd pozwanej Wspólnoty. W konsekwencji należało stwierdzić, że spółka (...) s.c., ani też żaden z jej wspólników lub pracowników, nawet jeśli osobom tym udzielono osobistych pełnomocnictw do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej w niektórych sprawach związanych ze zwykłym zarządem, nie byli zarządcami o jakich mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., a zatem nie mogli podpisać się pod sprawozdaniem finansowym za rok 2017. Powinni to zrobić członkowie zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, skoro przedmiotem głosowania było sprawozdanie Wspólnoty Mieszkaniowej. Brak podpisów członków zarządu nie był jednak podstawą do uchylecia uchwały zatwierdzającej dotknięte takim brakiem sprawozdanie. Sąd Okręgowy podzielił bowiem zapatrywanie wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 30 stycznia 2013 roku, I ACa 1171/12, że sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej, o jakim mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. "nie podlega, jeżeli chodzi o jego część finansową, rygorom przewidzianym w przepisach o rachunkowości". Sąd Apelacyjny wskazał ponadto, że "przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej za rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze. Nie ma w związku z tym przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione np. tylko ustnie przez jednego z członków zarządu czy nawet osobę przez zarząd do tego upoważnioną. Istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania tego dokumentu za własny". Z uwagi na to, że zarówno umowa o zarządzanie zawarta ze spółką (...) s.c. upoważniała spółkę do przygotowywania sprawozdania finansowego, jak i zwoływania zebrań członków Wspólnoty Mieszkaniowej, a także biorąc pod uwagę, że B. G., która podpisała się pod tym sprawozdaniem, legitymowała się pełnomocnictwem udzielonym jej przez członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, należało uznać, że przedmiotowe sprawozdanie finansowe nie jest obarczone takimi brakami formalnymi, które powodowałyby konieczność uchylecia uchwały zatwierdzającej przedmiotowe sprawozdanie finansowe.

Sąd Okręgowy wskazał, że ustawa o własności lokali nie określa ani formy ani obligatoryjnej treści sprawozdania (ustawodawca zresztą nie zamieścił w niej również żadnego uregulowania dotyczącego obligatoryjnej formy pisemnej uchwał podejmowanych przez właścicieli, nakazując tylko w art. 23 ust. 3 u.w.l. powiadomienie na piśmie każdego właściciela o treści uchwały podjętej z udziałem głosów zebranych indywidualnie). Z art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. wynika tylko obowiązek zarządu składania rocznego sprawozdania ze swej działalności. Sprawozdanie finansowe zarządu zostało sporządzone w formie pisemnej i stanowiło załącznik do uchwały nr(...), natomiast nie podpisał go zarząd lecz osoba, która faktycznie je sporządziła. Uchwała zatwierdzająca sprawozdanie finansowe nie wywołuje skutków cywilnoprawnych, skoro nie prowadzi do powstania zmiany lub ustania stosunku cywilnoprawnego, stąd uchwała nr (...), ani tym bardziej dokument jaki został nią zatwierdzony tj. samego sprawozdania finansowego, nie można oceniać według kryteriów ważności czynności prawnej określonych w art. 58 k.c. Przepisem rangi ustawowej, z którym przedmiotowa uchwała mogłaby pozostawać w sprzeczności jest natomiast art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, niemniej zarząd wspólnoty mieszkaniowej ma obowiązek prowadzić tylko uproszczoną dokumentację finansową. Zgodnie z art. 29 ust. 1 u.w.l. dla nieruchomości wspólnej prowadzi się ewidencję pozaksiegową kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na ich pokrycie, a także rozliczeń z innych tytułów. Wspólnoty w zakresie sprawozdawczości finansowej nie mają nałożonych takich restrykcyjnych wymogów jak spółki prawa handlowego czy inne podmioty wymienione w art. 49 ustawy o rachunkowości. Wspólnot mieszkaniowych

nie dotyczą również przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek niebędących spółkami handlowymi i nieprowadzących działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 137, poz. 1539 z późn. zm.). Artykuł 29 u.w.l. stanowi przejaw uproszczenia rachunkowości prowadzonej przez wspólnoty, wyłączając konieczność sporządzania sprawozdań finansowych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 1994 r. Nr 121, poz. 591 z późn. zm.). Sprawozdanie finansowe przygotowane przez zarządcę, czyli osobę sprawującą rzeczywisty zarząd nad nieruchomością, może mieć formę uproszczoną i zawierać przede wszystkim rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w danym roku kalendarzowym w oparciu o wpłacone przez właścicieli zaliczki oraz o prowadzoną przez zarząd pozaksięgową ewidencję tych kosztów. Niedopełnienie wymogu jego podpisania przewidzianego art. 52 ust. 2 tej ustawy nie prowadzi z tej przyczyny do sprzeczności uchwały właścicieli zatwierdzającej takie niepodpisane sprawozdanie z tymże przepisem, skutkujące koniecznością jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Zdaniem Sądu nie zostały wykazane inne przyczyny mogące skutkować wzruszeniem uchwały nr (...) zatwierdzającej sprawozdanie finansowe za 2017 rok.

Także zdaniem Sądu zebranie zostało zwołane prawidłowo. Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt. 3 u.w.l. 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. Natomiast stosownie do treści art. 32 u.w.l. 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. W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany.

W ocenie Sądu zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej dokonując zwołania i przeprowadzenia zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej nie uchybił treści art. 30 ust. 1 pkt 3 u.w.l., ani tym bardziej treści art. 32 u.w.l. Należy bowiem mieć na uwadze, że choć podmiotem, który dokonał zwołania zebrania, a także poinformował członków Wspólnoty o jego terminie, nie był zarząd strony pozwanej, to jednak zwołanie tego zebrania nastąpiło przez podmiot do tego legitymowany. Jak bowiem wynika z treści umowy o zarządzanie zawartej pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a spółką (...), na spółkę zostały włożone obowiązki w zakresie czynności administracyjnych związanych z utrzymaniem nieruchomości. Do czynności tych należało m.in. sporządzanie rozliczenia finansowego oraz corocznego planu gospodarczego dla nieruchomości oraz przygotowywanie i prowadzenie zebrań członków wspólnoty (§ 3 ust. 1). Wspólnota Mieszkaniowa tym samym upoważniła podmiot zewnętrzny – przedmiotową spółkę – do wykonywania niektórych czynności administracyjnych związanych z zarządem nieruchomością wspólną oraz funkcjonowaniem samej Wspólnoty. Wobec tego, że „zarządca” nieruchomości był upoważniony przez Wspólnotę Mieszkaniową do zwoływania przedmiotowych zebrań, to nie można uznać, iż doszło do zwołania przez podmiot nieuprawniony – zwłaszcza, że praktyka powierzania czynności z zakresu administracji licencjonowanym zarządcom jest praktyką coraz częstszą z uwagi na konieczność zapewnienia fachowej obsługi wspólnot mieszkaniowych oraz należących do nich nieruchomości.

Zastrzeżeń Sądu Okręgowego nie budziło także miejsce zebrania i sam przebieg zebrania. Decyzja o tym, że zebrania strony pozwanej będą się odbywać w garażu podziemnym była podjęta przez samych członków Wspólnoty (nie przez zarząd lub zarządcę). Powód nie wykazał, że miejsce, w którym odbywało się zebranie miało wpływ na treść podjętych uchwał, ani też, że spowodowało, iż możliwość uczestniczenia przez niektóre osoby w tym zebraniu (z uwagi na warunki lokalowe) była wykluczona. Powód nie wykazał również, że on, a także inni członkowie wspólnoty nie wiedzieli jakie uchwały są przedmiotem głosowania. Listy do głosowania zdaniem Sądu były oznaczone w sposób bardzo wyraźny. Zawierały oznaczenie numeru uchwały, jej treść, a także posiadały odpowiednią tabelę, w której były wskazane odpowiednie pola, które należało zakreślić głosując za uchwałą, przeciw uchwale, lub też wstrzymując się od głosu. Przy miejscu do głosowania wskazane było nazwisko osoby z oznaczeniem pola, gdzie można złożyć swój podpis w celu zagłosowania. Powód nie wykazał również, aby sam przebieg głosowania był chaotyczny, odbywał się w atmosferze zamieszania.

W konsekwencji Sądu uznał, że powód nie sprostął ciężącemu na nim ciężarowi dowodzenia okoliczności, wskazujących, że samo zebranie zostało zwołane w sposób nieprawidłowy, albo aby w jego trakcie nastąpiły takie uchybienia, które przemawiałyby za koniecznością uchylenia podjętych uchwał, i że uchybienia te, miały wpływ na ostateczny wynik głosowania i treść uchwał.

Za niezasadne Sąd Okręgowy uznał także powództwo w odniesieniu do uchwały numer (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na lata 2018/2019 o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) i (...) w K., zatwierdza plan gospodarczy Wspólnoty na okres 2018/2019, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały i wyraża zgodę na aktualizację stawek za media w przypadku zmiany ceny przez dostawców mediów. Plan obowiązuje od pierwszego dnia następnego miesiąca w którym uchwała zostanie podjęta i obowiązuje do czasu kolejnej uchwały.”

Zdaniem Sądu umowa o świadczenie usług w zakresie ochrony nieruchomości wspólnej – działki numer (...) i (...) nie jest nieważna, a do podpisania takiej umowy nie jest konieczne podjęcie przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej szczególnej uchwały upoważniającej zarząd do zawarcia takiej umowy. Zdaniem Sądu zawarcie umowy o świadczenie usług z zakresu ochronę „zarządcę” nieruchomości wspólnej reprezentującego zarząd Wspólnoty, nie stanowiło czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Czynność polegająca na zawarciu umowy o świadczenie usług z zakresu ochrony nie jest czynnością rozporządzającą. Ma ona charakter tylko i wyłącznie zobowiązujący. Jednocześnie interes właścicieli lokali oraz nieruchomości wspólnej, jak również dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, przemawiają za uznaniem, że nie doszło do przekroczenia zwykłego zarządu. W interesie wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej jest ochrona wspólnego mienia i zachowanie jego substancji. Ochrona wspólnego mienia może następować nie tylko poprzez dokonywanie czynności prawnych, czy też czynności przed sądem, ale również przez czynności faktyczne. Do takich należy zaliczyć bieżący dozór nad nieruchomością poprzez wprowadzenie systemu ochrony poprzez profesjonalnego agenta ochrony, jak i poprzez montaż kamer (...). Dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości również wskazuje to, że zawarcie takiej umowy nie może zostać uznane za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Jak wynika bowiem ze zgromadzonego materiału dowodowego wszyscy członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej wiedzieli, że nabywają lokal na osiedlu strzeżonym, które ma być dozorowane w systemie dwudziestoczerogodzinny - zarówno przez kamery przemysłowe, jak i agentów ochrony. Umowa o świadczenie usług z zakresu ochrony była co roku przedłużana, a członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej, co roku w planie gospodarczym na kolejny rok uwzględniali wydatki z tym związane. Zawieranie przez zarząd, lub też upoważnionego przez niego zarządcę, kolejnych umów o świadczenie usług z zakresu ochrony odpowiadało dotychczasowemu sposobowi korzystania z nieruchomości, jej ochrony i stanowiło niejako tylko kontynuację oczekiwanego, a zarazem akceptowanego przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej stanu rzeczy. Koszty związane z ochroną mienia Wspólnoty co prawda przez kilkanaście lat funkcjonowania Wspólnoty znacząco wzrosły. Wydatki z tym związane nie są jednak nadzwyczajne. Koszty związane z zapewnieniem ochrony przez profesjonalnych agentów rosły stopniowo przez lata. Wiązały się bezpośrednio z podwyższeniem płacy minimalnej. Choć godzinowa stawka za świadczenie usług z zakresu ochrony w przeciągu 8 lat wzrosła o 100% to należy uznać, że kwota ta odpowiada zmianom rynkowym związanym ze wzrostem wynagrodzeń i podniesieniem stopy życiowej społeczeństwa. Jednocześnie choć stawka godzinowa za świadczenie ochrony wzrosła znacząco, to w przeliczeniu na jeden lokal miesięczne zaliczki związane z utrzymaniem tych lokali nie wzrosły w sposób drastyczny, obciążając członków Wspólnoty Mieszkaniowej kosztami, które nie mieszczą się w rozsądnych granicach. Są to bowiem kwoty rzędu 37 – 40 zł miesięcznie od jednego lokalu (k. 117, 142). Nie można zatem uznać, iż są to wydatki w wysokości nadzwyczajnej. Nawet jednak przy przyjęciu koncepcji, że zawarcie umowy o ochronę nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej – Osiedle (...) stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, to do takiej czynności zastosowanie znajdują przepisy art. 39 ust. 2 k.c. i art. 331 k.c. Wszyscy członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej wiedzieli o umowie o świadczenie usług z zakresu ochrony i mając taką wiedzę, akceptowali świadczenie tychże usług przez podmiot, z którym doszło do zawarcia tejże umowy, choćby poprzez wywiązywanie się z treści umowy przez zapłatę umówionego wynagrodzenia. W konsekwencji należałoby przyjąć, że umowa ta została następnie potwierdzona w sposób dorozumiany poprzez samo jej wykonanie.



Zdaniem Sądu pierwszej instancji powództwo natomiast należało uwzględnić w odniesieniu do uchwały numer (...) w sprawie uchwalenia zaliczki eksploatacyjnej o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) i (...) w K., zatwierdza zaliczkę eksploatacyjną w wysokości 2, 63 zł m<sup>2</sup> dla lokali mieszkalnych, pomieszczeń przynależnych, miejsc postojowych w garażu oraz w wysokości 8,20 zł/sztukę/miesiąc dla miejsc postojowych zewnętrznych. Wysokość zaliczki obowiązuje od dnia pierwszego następnego miesiąca, w którym uchwała została podjęta i obowiązuje do czasu kolejnej uchwały” w zakresie w jakim przedmiotowa uchwała dotyczy miejsc postojowych zewnętrznych. W ocenie Sądu Wspólnota Mieszkaniowa nie posiada zdolności prawnej do zaciągania zobowiązań, które nie dotyczą nieruchomości wspólnej. Wspólnota Mieszkaniowa nie jest jednocześnie uprawniona do ingerowania w cudze prawo własności poprzez podejmowanie jakichkolwiek aktów władczych, w tym poprzez nakładanie na właścicieli takiej nieruchomości jakichkolwiek zobowiązań finansowych. Sąd Okręgowy odwołał się do treści art. 6 w zw. z art. 17, art. 20 i nast. ustawy o i wskazał, że zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej to zobowiązania wynikające z normalnego jej funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu (zapłata za dostawę prądu, gazu, wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości, wynagrodzenia zarządu lub zarządcy), jak też czynności zakres ten przekraczające, w szczególności wymienione w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali. Związek gospodarczy nie może jednak wykraczać poza granice nieruchomości wspólnej w tym znaczeniu, że odnosić się będzie do innych nieruchomości, choćby sąsiednich. Gospodarowanie tymi nieruchomościami w jakikolwiek sposób nie mieści się w zdolności prawnej wspólnoty jako osoby ustawowej (por. wyrok SN z dnia 8 października 2008 roku, V CSK 143/08). Wspólnota Mieszkaniowa nie ma uprawnień, aby w jakikolwiek sposób zajmować sąsiednie nieruchomości, zagospodarowywać je, czy też podejmować jakiegokolwiek władcze decyzje związane z zarządzaniem przedmiotowymi nieruchomościami. Gospodarowanie cudzym terenem, nawet koniecznym do zapewnienia odpowiedniego stanu przestrzeni wokół nieruchomości Wspólnoty (całego kompleksu nieruchomości znajdującego się za postawionym ogrodzeniem), nie mieści się w zakresie uprawnień Wspólnoty. Takie działanie stanowi władcze wkroczenie i ingerencję w cudze prawo własności. Nawet jeśli taki stan rzeczy istniał i był akceptowany przez lata przez współwłaścicieli nieruchomości, co do której Wspólnota podejmowała takie działania, które w ocenie Wspólnoty stanowiły uprawnione gospodarowanie nieruchomością wspólną, nie oznacza, że Wspólnota Mieszkaniowa była do takich działań uprawniona. Zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej wiąże się bowiem w sposób z ścisły z zaciąganiem zobowiązań dotyczących nieruchomości wspólnej. Taką nieruchomością w sposób niewątpliwy nie była działka numer (...), której Wspólnota Mieszkaniowa nie jest współwłaścicielem. Wobec tego, Wspólnota nie tylko nie była uprawniona do zaciągania zobowiązań dotyczących działki numer (...), ale również nie mogła w sposób władczy, jednostronny przerzucać na właścicieli tejże działki kosztów związanych z podejmowanymi przez siebie działaniami, nawet jeśli takie działania odbywały się przy akceptacji i aprobach niektórych współwłaścicieli działki numer (...).

W pozostałym zakresie, w jakim uchwała dotyczy ustalenia wysokości zaliczki eksploatacyjnej, powództwo zostało oddalone, gdyż w tym zakresie uchwała odnosi się do nieruchomości wspólnej. W ocenie Sądu, sposób ustalenia wysokości zaliczki eksploatacyjnej, w zależności od powierzchni, a nie wielkości udziałów, uznać należy za dopuszczalny, gdyż wysokość udziału w nieruchomości wspólnej jest pochodną wielkości powierzchni, a więc ilości metrów kwadratowych, poszczególnych lokali mieszkalnych, pomieszczeń przynależnych i miejsc postojowych w garażu. Jest więc to tylko inny sposób wyrażenia tej samej wartości, równocześnie jest łatwiejszy w obliczeniach.

W ocenie Sądu, częściowe uchylenie uchwały nr (...), nie zaburzy funkcjonowania wspólnoty od strony finansowej, bowiem na wspólnocie nie ciąży obowiązek ponoszenia jakichkolwiek wydatków związanych z utrzymaniem miejsc postojowych zewnętrznych, a nawet gdyby zostały poniesione to ich udział, w stosunku do pozostałych wydatków, jest nikły.

W tym więc zakresie powództwo uwzględniono w odniesieniu do pozostałego zakresu tej uchwały oraz w odniesieniu do żądania uchylenia pozostałych uchwał powództwo oddalono.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach powołano art. 100 k.p.c. poprzez zniesienie kosztów pomiędzy stronami.

Apelację od tego wyroku wniósł powód zaskarżając orzeczenie w punktach II i III wnosząc o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości poprzez uchylenie także uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania

finansowego Wspólnoty za 2017r. i numer (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego nr (...) ze zgoda na aktualizację stawek mediów. Ponadto wniósł o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Powód zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania a to : art.221, art. 232, art. 233 § 1 k.p.c. i art. 6k.c., a w szczególności dokonania błędnej oceny dowodów z dokumentów, zeznań świadków i przesłuchania stron, na skutek czego dokonano błędnych ustaleń faktycznych. Powód zakwestionował przyjęcie , że :

- nieruchomości stanowiąca działkę numer (...) została razem z działką numer (...) objęta umową ubezpieczenia OC, umową o sprzątnięcie oraz umową o świadczenie usług w zakresie ochrony nieruchomości, mimo że mocą uchwał i decyzji organów Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości nie zostały objęte i nigdy współwłaściciele ( wszyscy) tej nieruchomości nie wyrazili w sposób wiążący zgodnie z art. 199 in k.c. swej woli aby takim obowiązkowi podlegać,

- przyjęcie, że ochroną był objęty cały teren znajdujący się za ogrodzeniem Wspólnoty (działki numer (...)). Umowy o świadczenie usług z zakresu ochrony były

podpisywane przez B. G. - współnika spółki cywilnej (...), działającą w imieniu zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, podczas gdy, z umowy o zarządzanie i umów o ochronę wynika, że dotyczą wyłącznie nieruchomości wspólnej.

Powód wskazał, że wielokrotnie domagał się interwencji Wspólnoty Mieszkaniowej oraz ochrony w sytuacji, gdy dokonano zajęcia przysługującego mu miejsca parkingowego. Wobec bezczynności pracowników ochrony, którzy w odniesieniu do miejsc parkingowych nie mają żadnych dodatkowych obowiązków powód , po zapoznaniu się z treścią umów zorientował się , że nie wynika z nich by teren miejsc parkingowych był objęty umową.

Nadto powód zarzucił, że naruszono przepisy postępowania cywilnego przez uniemożliwienie przesłuchania świadków z możliwością okazania załączonych na płycie CD wniosków dowodowych, które powód przedłożył niezwłocznie na wezwanie Sądu i zgłosił taki wniosek na rozprawie w dniu 13 listopada 2019r. Jego zdaniem Sąd pominął wniosek dowodowy z przesłuchania płyty z kolejnego zebrania w dniu 19 lutego 2019r. mimo że treść kolejnych uchwał jest zbieżna. Była to okoliczność niezależna od powoda, albowiem dokumenty na nośniku standardowym elektronicznym, możliwe na co dzień do odczytania winny być okazane świadkowi celem wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, a do takich należy zaliczyć dokumenty w postaci planu gospodarczego i sprawozdania finansowego.

Na rozprawie przed Sądem Okręgowym w Krakowie sygn. akt IC 1870/19 w dniu 21 lutego 2020r. w podobnej do przedmiotowej sprawie świadek B. G. - współnik (...) s.c. - spółki administrującej nieruchomością wspólna przyznała , że ochrona nie jest elementem zaliczki eksploatacyjnej a tym samym potwierdziła , że zawieranie tego typu umów nie leży w kompetencji firmy administrującej . W konsekwencji zdaniem powoda Sąd powinien uchylić także pozostałe uchwały.

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności :

a) norm kodeksu cywilnego ( art. 199 k.c. i następnych – poprzez ich niezastosowanie oraz art. 39 ust. 2 i art. 331 k.c. przez ich błędne zastosowanie),

b) ustawy o rachunkowości ( art. 52 ust. 2 i innych),

c) ustawy o własności lokali (art. 3, 6, 12, 13, 14, 20, 21) przez przyjęcie że organy Wspólnoty Mieszkaniowej mogą w ramach zwykłego zarządu zawierać umowy w imieniu współwłaścicieli nieruchomości odrębnej, rozliczać należności z tego tytułu

i uwzględnić je w planie gospodarczym i sprawozdaniu finansowym, które w ocenie powoda są wadliwe i zaskarżone uchwały winny być uchylone jako naruszające prawo własności (art. 64 Konstytucji RP), a nadto uwzględnienie nieważnych umów zawieranych przez osoby nieuprawnione.

Zdaniem apelującego twierdzenia o zgodzie na zawarcie umów lub konsultacji zarządu okazały się gołosłowne, pozwana nie wskazała kto z imienia i nazwiska taką zgodę wyrażał i nie przedłożyła takiej pisemnej zgody, pozwana nie wykazała zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu z art. 6 KC, że umowa została podpisana przez osoby upoważnione, zwłaszcza wobec zastrzeżenia formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Powód podniósł, że (...) nie ma uprawnień zarządcy w rozumieniu ustawy, umowy o ochronę były zmieniane, aktualizowane z uwagi na wzrost pensji minimalnej a więc bez wymaganego oświadczenia woli w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, podnosząc, że Sąd Okręgowy odniósł się do całokształtu okoliczności i ocena dowodów nie naruszała zasad logiki i doświadczenia życiowego.

Sąd Apelacyjny rozpoznając apelację uznał za własne ustalenie Sądu Okręgowego, odmiennie jednak oceniając zaistnienie przesłanek z art. 25 ust. 1 u.w.l. w odniesieniu do pozostałych uchwał i zważył co następuje:

W pierwszej jednak kolejności podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego w zakresie oceny, że powód nie wykazał takich wad formalnych w sposobie zwołania czy przeprowadzenia zebrania Wspólnoty, które mogły przełożyć się na prawidłowość podjęcia uchwał. W piśmiennictwie i orzecznictwie przyjmuje się zaś, że zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały, w tym dotyczące wadliwości zawiadomienia o terminie zebrania właścicieli, mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40, z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132, z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, MoP z 2007 r., nr 4, poz. 173, z dnia 5 października 2011 r., IV CSK 664/10, nie publ. oraz z dnia 16 grudnia 2020 Sygn. akt I CSK 51/19 LEX nr 3100972).

Zwrócić ponadto trzeba uwagę, że w orzecznictwie nie kwestionowano możliwości zwołania zebrania przez upoważnionego administratora oraz wskazywano, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma bowiem treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r. Sygn. akt II CSK 370/06. LEX nr 271507). Wspólnota działa poprzez swój organ wykonawczy, który wchodzi w skład jej struktury organizacyjnej (zarząd w znaczeniu podmiotowym z art. 20 ust. 1 u.w.l.) vide k.105 i k.106 i k.167.

Niezależnie od tego prawidłowo ustalony w sprawie stan faktyczny nie daje podstaw do przyjęcia, że zwołując zebranie administrator działał w tym przypadku bez upoważnienia i akceptacji organu wspólnoty. W §4 umowy o zarządzanie, zarząd działając za wspólnotę, zlecając czynności zarządu, udzielił osobistego pełnomocnictwa B. G. do wykonywania czynności zarządu, w tym przygotowania i przeprowadzenia zebrań oraz w ramach obsługi nieruchomości także prowadzenia korespondencji (k.229-230). Czynność zawiadomienia podpisana przez tego pełnomocnika wskazuje w porządku obrad wszystkie kwestionowane przez powoda uchwały. Powód nie wykazał by właściciele nieobecni nie byli powiadomieni o zebraniu, stąd nawet przy ewentualnym wpływie dyskusji na akt głosowania sposób zwołania zgromadzenia nie mógł przełożyć się na wynik głosowania, które częściowo dokonywane było na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Słusznie też Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że sam sposób oddawania głosu poprzez złożenie podpisu na kartach z tabelą powiązaną z numerem i treścią uchwały wyklucza by osoba głosująca nie miała świadomości przedmiotu głosowania. Chaos na zebraniu mógł wprowadzić w błąd powoda co do głosowania w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego, jednak powód nie wykazał by chaos ten wpłynął na decyzję innych właścicieli lokali i mógł zmienić wynik głosowania. Także powód nie wykazał, by ewentualne poddanie pod głosowanie proponowanych przez niego uchwał mogło zmienić sposób głosowania w odniesieniu do uchwał objętych zaskarżonym wyrokiem.

Wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną może być powierzone przez zarząd wspólnoty osobie trzeciej na podstawie samodzielnego stosunku umownego i dotyczyć administrowania rzeczą wspólną, a w tym zakresie jedynie czynności zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 1 u.w.l. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 r. sygn. akt III CZP 42/13. Zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej to nie tylko zobowiązania wynikające z normalnego jej funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu (zapłata za dostawę prądu, gazu, wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości, wynagrodzenia zarządu lub zarządcy), ale też czynności zakres ten przekraczające, w szczególności wymienione w art. 22 ust. 3 u.w.l. (wyrok Sądu Najwyższego z 8 października 2008 r., V CSK 143/08; wyrok Sądu Najwyższego z 28 marca 2012 r., V CSK 150/11). Samo objęcie nieruchomości monitoringiem i ochroną stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu wymagającą uchwały wspólnoty art. 22 ust. 2 u.w.l. Zakres monitoringu i ochrony wpływa na sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. Niewątpliwie uchwały, które określają ustalanie zaliczek na koszty takiej ochrony jak i uwzględniają koszty takiej ochrony w planach gospodarczych stanowią wyraz akceptacji wspólnoty dla zawarcia umów w tym zakresie. Nie można się jednak zgodzić z pozwaną, że sposób rozliczania kosztów monitoringu i ochrony oraz zasad ustalania zaliczek wynikający z uchwały nr (...) mógł wiązać członków wspólnoty także w 2017r. Umowa z 2004r oraz umowa z 2010 były wprawdzie zawarte na czas nieokreślony k.60 jednak te umowy nie zostały wydłużone. Wywód Sądu Okręgowego uznający, że chodziło w istocie o przedłużenie umowy akceptowane w ramach planów gospodarczych byłby przekonujący, gdyby nie doszło do zawarcia w 2017r. nowej umowy a plan na 2017r. uwzględnił, że doszło nie tylko do zwiększenia stawki ale także zakresu ochrony (ilość roboczogodzin) oraz zmieniły się wskazane w § 3 obowiązki wspólnoty. Ponadto sposób rozliczeń według twierdzeń pozwanej następowała według powierzchni w sytuacji gdy uchwała (...) odniesieniu do kosztów ochrony następowała w przeliczeniu na liczbę lokali, miejsc parkingowych w garażu i miejsc parkingowych na nieruchomości sąsiedniej a nie w przeliczeniu na powierzchnię.

Dokumenty przedstawione przez pozwaną nie potwierdzają by stosunki własnościowe dotyczące miejsc parkingowych pokrywały się ze stanem własności nieruchomości wspólnej, nie ma więc dowodów na to, że wszyscy właściciele sąsiedniej nieruchomości parkingowej godzili się na taką ochronę (co przyznała pozwana (k540/2). Nie zostało ponadto wykazane by większość współwłaścicieli nieruchomości składającej się z działki (...) obj. (...) to jednocześnie właściciele lokali, którzy głosowali za przyjęciem planu gospodarczego na 2017r. Zarzut powoda w tym zakresie był zasadny. To jednak czy współwłaściciele nieruchomości, na której jest parking godzili się na objęcie umową o ochronę i ubezpieczeniu nieruchomości parkingowej, zdaniem Sądu drugiej instancji nie musi mieć decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Nawet bowiem gdyby Wspólnota zawierając umowę z firmą ochroniarską działała bez upoważnienia współwłaścicieli nieruchomości sąsiedniej (negotiorum gestor), to decydujące jest czy wszyscy współwłaściciele nieruchomości wspólnej nawet nie będący właścicielami parkingu godzili się zapłacić zaliczki uwzględniające ochronę nieruchomości sąsiedniej jak też czy też właściciele miejsc parkingowych będący członkami wspólnoty godzili się na zwrot kosztów zaliczkowo pokrywanych przez wspólnotę w rozliczeniach rocznych, pokrywając w ten sposób wydatki zaliczkowo poniesione przez wspólnotę. Nie ma bowiem przeszkód do przyjęcia na siebie dodatkowych obligacyjnych zobowiązań ponad wynikające z zasad zarządu nieruchomością wspólną. Decydujące jest też czy członkowie wspólnoty akceptowali plan finansowy uwzględniający obciążenia związane z ochroną wykraczającą poza zakres nieruchomości wspólnej, a które zostały poniesione i rozliczone w ramach wydatków wspólnoty. Gdyby zaś wydatki poniesione na rzecz nieruchomości sąsiedniej miały stanowić zobowiązania samej wspólnoty i wpływać na wynik finansowy wspólnoty to właściciele lokali musieliby mieć świadomość ryzyka wynikającego z treści art. 17 u.w.l. W takim jednak wypadku koszt wspólnoty uwzględniony w ramach niezaskarżonego planu gospodarczego na 2017/2018r. powinien być oddzielony od kosztów ponoszonych na utrzymanie nieruchomości sąsiedniej. Rozliczenie musiałoby wskazywać jasny przekaz, jaki jest wynik finansowy samej wspólnoty, a to wymaga rozdzielenia wydatków wykraczających poza samo utrzymanie wspólnoty i zobowiązań, które nie wynikają z udziału z nieruchomości wspólnej. Ani uchwała dotycząca planu gospodarczego dotycząca planu na 2017r. ani też kwestionowana w niniejszym postępowaniu uchwała zatwierdzająca sprawozdanie finansowe za 2017r. takiego rozliczenia nie przedstawia natomiast obejmuje wydatki i dochody w sposób traktujący nieruchomość parkingową jak nieruchomość wspólną. Nie można więc przyjąć, że poprzez akceptację poprzednich rozliczeń właściciele lokali godzą się na pokrywanie przez wspólnotę kosztów także nieruchomości parkingowej oraz, że godzą się na taki sposób

rozliczania. Jeżeli zaś wspólnota nie mogła rozdzielić kosztów to powinna to wykazać ale wówczas powinna także wskazać podstawy do rozliczeń ze współwłaścicielami nieruchomości sąsiedniej.

Przepisy ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości Dz.U.2018.395 t.j. mają zastosowanie do Wspólnot jako jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej . Przyjęte w art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości wymogi sprawozdania finansowego nawet przy założeniu braku konieczności szczegółowej księgowości mają dostarczyć członkom wspólnoty mieszkaniowej odpowiedni materiał do podjęcia uchwały o zatwierdzeniu, bądź odmowie zatwierdzenia przedstawionego przez zarząd sprawozdania finansowego. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, że brak podpisania tego sprawozdania przez członków zarządu, nie uchyla możliwości przyjęcia prawidłowości sprawozdania rachunkowego i nie oznacza, że sprawozdanie takie nie istnieje jako dokument, który podlega ocenie przez członków wspólnoty mieszkaniowej. Nawet bowiem w razie sporu pomiędzy członkami zarządu co do prawidłowości rachunkowej i rzeczowej sprawozdania oraz jego kompletności ostatecznie o jego zatwierdzeniu lub odmowie zatwierdzenia decyduje zebranie ogółu właścicieli lokali ( por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2016 r. I CSK 791/15 LEX nr 2186565). Sąd Najwyższy wskazał w tym że orzeczeniu , że jeżeli związane z utrzymaniem miejsc parkingowych czy parkingu koszty , które wiążą się z korzystaniem z nieruchomości sąsiednich przez właścicieli poszczególnych lokali w zakresie np. miejsc postojowych czy parkingowych, to wówczas koszty te jako nie związane z nieruchomością wspólną nie mogą być regulowane uchwałą wspólnoty mieszkaniowej. Sąd Apelacyjny natomiast wprowadzić nie wyklucza, że współwłaściciele mogą np. z powodów trudności rozdzielenia zakresu ochrony nieruchomości sąsiednich ściśle ze sobą powiązanych akceptować w ramach własnych kosztów także koszty utrzymania parkingu i rozliczać je w porozumieniu z właścicielami nieruchomości sąsiedniej np. parkingowej (szczególnie przy pokrywaniu się statusu własnościowego), jednak uznaje, że głosujący członkowie wspólnoty muszą mieć świadomość czy i w jaki sposób ponoszą z góry w ramach zaliczek także koszty oderwane od kosztów utrzymaniu jedynie przedmiotu wspólnego prawa, szczególnie w aspekcie treści art.17 u.w.l. Wszak umowa zawierana jest z podmiotami zewnętrznymi przez wspólnotę, co rodzi zobowiązania wspólnoty. Dodatkowo współwłaściciele lokali, którzy są jednocześnie właścicielami nieruchomości sąsiedniej powinni być świadomi dlaczego następuje rozliczenie tych kosztów w sposób oderwany od zasady ponoszenia kosztów w stosunku do udziałów. Sąd Apelacyjny zauważa przy tym, że ochrona w ramach zarządu służy z zasady w większym stopniu właścicielom posiadającym większy udział (jest to bowiem ochrona większego majątku). Jeżeli zaś ochrona miałaby dotyczyć np. nieruchomości znajdujących się na przedmiocie współwłasności (samochody) to już sposób rozliczania powinien wskazywać jasne kryteria podziału zobowiązań z uwzględnieniem zakresu dotyczącym nieruchomości sąsiedniej. Jeżeli zaś wspólnota w większym stopniu obciąża poszczególnych członków wspólnoty dlatego, że są ono współwłaścicielami nieruchomości sąsiedniej ( z prawem do miejsca parkingowego), to nie może to następować bez uwzględnienia zasad zarządu tą nieruchomością sąsiednią, bo inaczej narusza to interesy tych członków wspólnoty, którzy tak jak powód, ponoszą większe obciążenia z naruszeniem art. 12 ust. 1. Ponadto nie ma żadnego uzasadnienia w zasadach zarządu nieruchomością wspólną doliczanie do pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej powierzchni parkingów znajdujących się na nieruchomości sąsiedniej.

Słusznie powód podnosi, że zawarcie nowej umowy nie było objęte upoważnieniem członków wspólnoty, co więcej plan gospodarczy na 2017r. nie uwzględniał podwyższonych opłat wynikających z nowej umowy zawartej w dniu 27 listopada 2017r. (k.251). Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska, że umowa o wykonanie usług ochroniarskich była nieważna i podziela ocenę, że w sytuacji gdy umowa została zawarta przez upoważnionych pełnomocników zarządu (tj B. G. i P. B. ale bez wymaganej uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności w art. 21 zastosowanie ma - w drodze analogii - art. 103 k.c., (por. uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2007 r., III CZP 31/07 OSNC 2008/2/14 oraz w wyrok z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CSK 304/08 LEX nr 511002). Pełnomocnictwo szczególne nie było tu konieczne por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2016r. r., IV CSK 680/15 i z dnia 29 listopada 2018 r. IV CSK 383/17 LEX nr 2586032). Zwrócić ponadto trzeba uwagę, że wcześniejsza umowa była wykonana. Wspólnota niewątpliwie godziła się na wykonanie takiej usługi skoro były one wykonywane od 2005r. . Członkowie wspólnoty według stanu własnościowego z 2018r. niekoniecznie jednak musieli godzić się na zawarcie umowy z nowymi stawkami usług. Ponadto sposób rozliczeń nie daje podstaw do przyjęcia, że rzeczywiście koszty utrzymania miejsc parkingowych uwzględniały zasady wynikające z §1 pkt 5 uchwały

nr 7/2005 a koszty ochrony były rozliczane według określonej w §1 pkt 6 uchwały nr 7/200 k540/2, tj zostały ustalone poprzez zsumowanie liczby mieszkań i sumę miejsc garażowych oraz sumę miejsc postojowych i podzielone przez 347 jednostek. ten ostatni zaś sposób oderwany jest od wielkości obu sąsiednich nieruchomości jak i od zasad rozliczania określonych w art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l. Zróznicowanie zaliczek wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych jest możliwe (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997r.II CKN 226/97 OSNC 1998/1/6). Jednak już obciążenie zwiększonymi kosztami członka wspólnoty z tego tytułu, że jest on współwłaścicielem innej nieruchomości nie może być oderwane od zasad zarządu nieruchomością wspólną i od zasad zarządu przedmiotu współwłasności dotyczących nieruchomości parkingowej. Nie wiadomo też jaka byłaby podstawa do związania uchwałą nr 7/2005 osoby, która nie byłaby już członkiem wspólnoty a była współwłaścicielem nieruchomości.

Potwierdzeniem zawarcia umowy z nową stawką mogła być uchwała Wspólnoty o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, gdyby to sprawozdanie w jasny sposób wskazywało sposób rozliczenia kosztów ochrony oraz kosztów utrzymania nieruchomości parkingowej, która z zasady nie jest objęta zarządem wspólnoty. Sprawozdanie finansowe za rok 2017r. tego nie wskazuje. Obejmuje ono wprawdzie przepływy finansowe na koszty ochrony jednak Sąd Okręgowy dość niekonsekwentnie pominął, że z zeznań B. G. wynika, że wydatki związane z ochroną rozliczono ze środków Wspólnoty i faktury były wystawiane na Wspólnotę. Jeżeli następnie obciążano współwłaścicieli nieruchomości wspólnej i sąsiedniej poprzez podzielenie na miejsca parkingowe zewnętrzne i wewnętrzne oraz lokale to sprawozdanie powinno to wyraźnie uwzględniać tak jak wskazywała to uchwała z 2005r. ale jednocześnie powinno wskazywać, które koszty utrzymania i zobowiązania z tytułu zaliczek dotyczą członków wspólnoty i jak sposób rozliczenia wpływa na wynik samej wspólnoty. Sąd Okręgowy z jednej strony zakwestionował uchwałę obciążającą zaliczkami współwłaścicieli nieruchomości sąsiedniej z drugiej nie zakwestionował prawidłowości zatwierdzenia sprawozdania, w sytuacji gdy narusza ono interesy współwłaścicieli nieruchomości wspólnej (właścicieli lokali), szczególnie tych, którzy mają stosunkowo niewielki udział w nieruchomości wspólnej ale przy tym są współwłaścicielami nieruchomości składającej się z działki sąsiedniej, na której są parkingi. Sąd Apelacyjny oczywiście nie wyklucza, że na skutek prawidłowego rozliczenia powód mógłby nawet płacić wyższe koszty utrzymania wynikające ze współwłasności nieruchomości parkingowej, co jednak nie zmienia oceny, że uchwała zatwierdzająca sprawozdanie narusza przepis art. 12 u.w.l. a także interes powoda, w sytuacji gdy sprawozdanie nie dawało jasnej podstawy do określenia rzeczywistych kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w 2017r. względem kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości parkingowej znajdującej się we współwłasności. Sąd Apelacyjny nie kwestionuje więc, że współwłaściciele nieruchomości wspólnej mogą godzić się rozliczać koszty związane z umowami służącymi także nieruchomości sąsiedniej. Powinni być jednak być tego świadomi a rozliczenie powinno rozбивać koszty samej wspólnoty od kosztów utrzymania nieruchomości sąsiedniej. Celem uchwały zatwierdzającej sprawozdanie zarządu z działalności, w tym obejmujące sprawozdanie finansowe jest stwierdzenie przez członków danej wspólnoty mieszkaniowej prawidłowości i zgodności z prawem działania zarządu. (por. powołany wyżej wyrok SN z dnia 16 listopada 2016 r.). Nie chodzi więc tylko o poprawność formalną, matematyczną lecz rzetelność rozliczenia umożliwiającą kontrolę gospodarki finansowej i prawidłowości działań zarządu, w kwestii rozliczeń, co przekłada się na konsekwencje finansowe dla członków wspólnoty. Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że określenie rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej również powinno być przedmiotem zgody członków wspólnoty (art. 22 ust. 3 punkt 10). Jeżeli więc w ramach sprawozdania finansowego dokonywane są rozliczenia z tytułu współwłasności nieruchomości sąsiedniej, to bez wyraźnego rozbitcia tych kosztów uchwała w całości nie może zostać uznana za mieszczącą się w tej części w granicach zarządu nieruchomości wspólnej tym bardziej, że zwiększa ona obowiązek partycypowania w kosztach części współwłaścicieli według kryteriów, które nie dotyczą jedynie utrzymania przedmiotu współwłasności a czyni to z pominięciem zasad zarządu nieruchomością. Trzeba zaś zauważyć, że Sąd Okręgowy prawomocnym pkt I uchylił zaliczki wynikające z uchwały nr (...). Sąd Apelacyjny uznaje, że taką uchwałę można uchylić w części (stanowisko o częściowym uchyleniu wyrażono w powołanym wyżej orzecznictwie SN). Należy jednak zauważyć, że ta ocena nie może dotyczyć uchwały nr (...). W sprawozdaniu finansowym za rok 2017 nie da się określić wyniku finansowego samej wspólnoty. Ponadto głosujący współwłaściciele nie mogą głosować na część rozliczenia. Nieprawidłowość w zakresie rozliczenia wydatków, których sama wspólnota nie powinna ponosić albo powinna ponosić w innym rozmiarze wpływa na końcowy wynik finansowy. Także przychody od właścicieli na ochronę

i utrzymanie obejmują także obciążenie, które dotyczą właścicieli nieruchomości sąsiedniej a więc wykraczają poza zakres zarządu wspólnoty.

Sąd Apelacyjny ma świadomość, że nie została zaskarżona uchwała o udzieleniu absolutorium za 2017r. Skutek prawny uchwały absolutorijnej jest niewątpliwie donioślejszy niż uchwały zatwierdzającej sprawozdanie finansowe. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego poprzez podjęcie uchwały stanowi jednak wyraz akceptacji członków wspólnoty dla sposobu rozliczeń i ma także znaczenie na przyszłość. Pozbawienie możliwości realnej kontroli procesów finansowych zachodzących we Wspólnocie względem rozliczeń finansowych dotyczących współwłaścicieli nieruchomości sąsiedniej, brak możliwości zweryfikowania zasadności kosztów wydatkowanych na utrzymanie nieruchomości wspólnej względem kosztów nieruchomości sąsiedniej, brak możliwości oceny nadpłat i niedopłat dotyczących członków wspólnoty jako właścicieli lokali względem wyniku rozliczeń wynikających ze współwłasności nieruchomości sąsiedniej powoduje, że sprawozdanie za 2017r. nie może być uznane za kompletne i zrozumiałe, a jako takie nie może być uznane za rzetelne. To zaś godzi w interes wszystkich członków wspólnoty i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zdaniem Sądu Apelacyjnego uchwała numer (...) narusza więc art. 12 ust.1 i 2, art. 13 ust. 1, art. 15, art. 29 ust. 1, art. 30 ust. 1 pkt 3 u.w.l. Takie naruszenie stanowi podstawę do uchylenia uchwały (por. wyrok Sądu Najwyższego z 19 marca 2021 r. sygn. akt I CSKP 45/21 LEX nr 3158985).

Analogiczne zastrzeżenia dotyczą uchwały nr (...). o zatwierdzeniu planu gospodarczego nazwanego planem finansowym na 2018r., jednak z uwagi na fakt, że plan to tylko założenie (prognozę) przychodów i wydatków, które nie musi być w całości zrealizowane, oraz z uwagi na to, że plan nie kreuje sam w sobie obowiązków dla właścicieli lokali, Sąd Apelacyjny uznał, że uchwała ta może być uchylona w części, a to w zakresie w jakim dotyczy ona kosztów wykraczających poza zakres zarządu nieruchomością wspólną. Podjęcie bowiem uchwały w tej części narusza treść art. 22 ust. 3 pkt 2 skoro plan nie daje podstawy do oceny, które zaliczki dotyczą obowiązków członków wspólnoty a które wynikają ze współwłasności nieruchomości sąsiedniej, nie daje jasnych kryteriów rozbitcia tych zaliczek, jak też nie wskazuje które planowane wydatki są stricte związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej a które są ponoszone dla potrzeb utrzymania nieruchomości sąsiedniej. Sąd pierwszej instancji dość niekonsekwentnie uchylił częściowo uchwałę nr (...). w sytuacji gdy także plan gospodarczy opierał się na założeniu wpływów z zaliczek objętych tą uchwałą.

W konsekwencji zasadny był zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny zmienił na podstawie art. 386§1 k.p.c. w zw. z art. 25 ust. 1 u.w.l. zaskarżony wyrok i orzekł jak w sentencji. Uznanie powoda za wygrywającego w przeważającej części spowodowało rozliczenie kosztów procesu według zasady odpowiedzialności za wynik sprawy tj w oparciu o art. 98§1 k.p.c. Powód działając samodzielnie na etapie wniesienia pozwu, formułując żądanie zwrotu kosztów nie uwzględnił kosztów zastępstwa (k.4), a pełnomocnik powoda na rozprawie w dniu 4 grudnia 2019r. wniósł jak w pozwie i nie żądał zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Zasądzono więc od strony pozwanej na rzecz powoda koszty w wysokości 600 zł. Zastosowanie miał też przepis art. 15 z.zs<sup>1</sup> ust. 1 pkt 4 ustawy dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 1842, z późn. zm.), w zw. z art. 6 ust.1 i 2 ustawy z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2021.1090).

Dalej idącą apelację Sąd drugiej instancji oddalił w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. i przy zastosowaniu § 8 ust. 1 pkt 1, §20 i §10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015r. poz. 1800 ze zm.). Na zasądzoną z tego tytułu kwotę 760 zł obok 400 zł opłaty od apelacji złożyło się także wynagrodzenie wynikające z 75% stawki, które podwyższono z uwagi, że zaskarżenie dotyczyło dwóch uchwał. Liczba uchwał nie daje jednak podstawy do zasądzenia wielokrotności wynagrodzenia.

SSA Sławomir Jamróg