Sygn. akt I ACa 588/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Górski
Sędziowie:	SA Agnieszka Sołtyka SO del. Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Emilia Startek

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 12 maja 2016 roku, sygn. akt I C 531/15

1. oddala apelację,

2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. na rzecz powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 240 (dwustu czterdziestu) złotych tytułem kosztów postępowania odwoławczego.

SSO del. Z. Ciechanowicz SSA K. Górski SSA A. Sołtyka

Uzasadnienie wyroku z dnia 12 października 2016 r.:

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. domagała się uchylenia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. z dnia 11 lipca 2012 r. o numerach: (...) (dotyczącej wymiany instalacji gazowej oraz wykonania nowej instalacji c.o.), (...) (dotyczącej remontu elewacji ściany frontowej i od strony podwórza), (...) (dotyczącej remontu pomieszczeń piwnicznych), (...) (dotyczącej powołania trzyosobowej komisji, w której co najmniej jedna będzie pełniła funkcję biegłego rewidenta), (...) (dotyczącej wymiany instalacji wodociągowej), (...) (dotyczącej wymiany instalacji kanalizacyjnej), a także (...) (przewidującej konieczność

powiadamiania członków wspólnoty, jeżeli inny członek zaskarży jakąkolwiek uchwałę wspólnoty, jak i powiadamiania przez zarząd wszystkich członków wspólnoty o wydaniu przez sąd postanowienia w sprawie zaskarżenia uchwały).

Powódka podniosła, że uchwały przewidujące remonty zmierzały do obejścia przepisów dotyczących zamówień publicznych, ponieważ powyżej 50% udziałów w nieruchomości wspólnej należy do Gminy Miasta S.. Nadto naruszały art. 13 ust. 1 u.w.l., ponieważ przewidywały remont instalacji (w tym w lokalach) ze środków wspólnoty. Dodatkowo, kwoty wskazane w tych uchwałach znacznie przekraczały obecne możliwości finansowe wspólnoty, ponieważ dysponowała ona jedynie 27.644,65 zł. Uchwały nie precyzowały, skąd miałyby pochodzić pozostałe środki na sfinansowanie inwestycji, co naruszało zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż nie mając środków finansowych wspólnota zadłużyłaby się na wiele lat, np. poprzez zaciągnięcie kredytów. Nadto uchwały godziły w interesy powódki, posiadającej prawie 80% udziałów w nieruchomości wspólnej, gdyż to ona właśnie ponosiłaby w większości koszty wykonania uchwały. Jednocześnie powódka wskazała, że uchwały nie precyzowały, czy wymiana ma nastąpić na podstawie już posiadanego projektu budowlanego, czy może nowego, a jeżeli według nowego – nie precyzuje, skąd wspólnota miałaby pozyskać środki na ten projekt.

Uchwała nr (...) dotyczyła powołania trzyosobowej komisji, w której co najmniej jedna będzie pełniła funkcję biegłego rewidenta. Zadaniem komisji miałaby być ocena pracy zarządy wspólnoty, w tym racjonalności wydatków i prawidłowości operacji finansowych. Wybór takiej komisji miał zostać dokonany według zapytania ofertowego. Powódka powieliła zarzut naruszenia przez tę uchwałę przepisów dotyczących zamówień publicznych. Nadto powódka wskazała, że wspólnocie nie są znani wykonawcy w postaci „trzyosobowej komisji" zajmującej się kontrolą wspólnot mieszkaniowych, w związku z czym od chwili podjęcia uchwała ta jest niewykonalna. Nadto i ta uchwała nie przewiduje źródeł finansowania takiej komisji, a w ocenie powódki zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. jej finansowanie nie może odbywać się ze środków wspólnoty. Powódka zaznaczyła również, że brak jest podstaw dla podjęcia takiej uchwały, gdyż prawo do kontroli zarządcy przysługuje zgodnie z art. 29 ust. 3 u.w.l. każdemu członkowi wspólnoty, a zatem powołanie specjalnej komisji stanowi w ocenie powódki naruszenie zasad prawidłowego zarządu.

Powódka podsumowując wskazała, że według treści ww. uchwał koszty ich wykonania wyniosą łącznie kwotę 441.973,73 zł, a i tak koszty te nie zawierają wszystkich prac, przy czym wspólnota dysponuje kwotą jedynie 27.644,65, a koszty sfinansowania nie zostały określone. Dlatego w ocenie powódki uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządu, stwarzając zagrożenie nadmiernego zadłużenia.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa w całości, wskazując, że stan techniczny budynku położonego przy ul. (...) jest bardzo zły i kwalifikuje się do remontu kapitalnego, stąd też w zaskarżonych uchwałach pozwana faktycznie podjęła decyzje o wymianie instalacji kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej oraz centralnego ogrzewania w odniesieniu do całej nieruchomości, a nie tylko w zakresie części wspólnych.

Wyrokiem z dnia 12 maja 2016 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił podjęte w dniu 11 lipca 2012 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w S. uchwały o numerach: (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...) w całości (pkt I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II) i zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. na rzecz powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwotę 1.605,04 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie podjęto w oparciu o następujące ustalenia:

W nieruchomości przy ul. (...) w S. funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa. W budynku położonym na nieruchomości znajduje się 11 lokali. Budynek posiada 4 kondygnacje (parter oraz 3 piętra) oraz podpiwniczenie.

Wspólnotę mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w S. jako właściciele lokali w budynku tworzyli małżonkowie M. M. (1) i A. M., którym przysługiwało 99/1.000 udziałów w nieruchomości wspólnej (lokal nr (...)), (...) Sp. z o.o.,

której przysługiwało 105/1.000 udziałów w nieruchomości wspólnej (lokal nr (...)), powódka (...) Sp. z o.o., której przysługiwało 796/1.000 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Na podstawie uchwały nr (...) z dnia 14 maja 2003 r. zarząd nieruchomością wspólną został powierzony powódce (...) Sp. z o.o. (uprzednio: (...) Sp. z o.o.).

W 2007 r. powódka zleciła biuru projektowemu (...)sporządzenie koncepcji przestrzennej rewitalizacji budynku przy ul. (...) w S.. Projektanci przygotowali projekty prac w nieruchomości, a projekty te podlegały konsultacjom pomiędzy właścicielami lokali. Zostały stworzone trzy wersje projektu. Zgodnie z przygotowywanymi projektami instalacje istniejące w budynku miały zmienić miejsce ich przeprowadzania. Miała również powstać instalacja c.o. W pismach do powódki (...) Sp. z o.o. wskazywała, że sprzeciwia się instalacji c.o. z uwagi na to, iż w swoim lokalu posiada nowoczesną, innego rodzaju instalację i nie jest zainteresowana instalacją c.o.

Wspólnota mieszkaniowa planowała fundusze na przeprowadzenie prac pozyskać z programów: Regionalny Program Operacyjny Województwa (...) – działanie 6.6.1 oraz „Jessica".

W dniu 25 czerwca 2010 r. zaprojektowane prace projektowe zostały objęte pozwoleniem na budowę nr (...).

Na zebraniu w dniu 6 lipca 2011 r. została poddana pod głosowanie uchwała nr (...), która miała upoważniać powódkę do przygotowania dokumentacji i jej złożenia, aby pozyskać środki z ww. programów. Głosowanie – na wniosek p. M. oraz (...) Sp. z o.o. – odbywało się według trybu jeden właściciel – jeden głos. przeciwko uchwale głosowali ww. wnioskodawcy, co spowodowało nieuchwalenie uchwały. W tych samych okolicznościach nie została podjęta uchwała nr (...), która miała wyrażać zgodę na wykonanie prac objętych pozwoleniem na budowę nr (...) zgodnie z opracowanym projektem.

W piśmie z dnia 6 lipca 2011 r. p. M. wyjaśnili, że akceptują renowację budynku oraz aplikowanie o środki finansowe ze źródeł zewnętrznych, jednak oddali głosy przeciwko uchwałom, ponieważ uważają, że nie były z nimi konsultowane i mają na celu ochronę interesów jedynie powódki. Jednocześnie zaproponowali zmiany do treści uchwał, nad którymi głosowano na zebraniu.

Pismem z dnia 7 lipca 2011 r. powódka odpowiedziała p. M., przedstawiając projekty uchwał po uwzględnieniu niektórych propozycji zmian i uzasadniając brak możliwości uwzględnienia pozostałych zmian.

Koszty projektowanych robót zostały oszacowane na łączną kwotę 1.792.192,43 zł, w tym m. in.: 16.993,44 zł za wykonanie posadzek w piwnicach, 83.329,04 zł za wykonanie elewacji frontowej, 138.617,98 zł za wykonanie elewacji od strony podwórza wraz z termoizolacją, 241.832,03 zł za wykonanie instalacji sanitarnych, w tym instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, c.o. (168.266,26 zł), gazowej (7.461,93 zł) i demontaż instalacji istniejących, 71.448,13 zł za wykonanie instalacji elektrycznej.

Powódka, zarządzając nieruchomością wspólną, zlecała przeprowadzenie ekspertyz dotyczących stanu technicznego budynku. Na zlecenie powódki zostały wykonane: ekspertyza z listopada 2009 r. oraz ekspertyza z czerwca 2010 r.

W czerwcu 2010 r. na zlecenie powódki przedstawiciele biura projektowego (...) sporządzili ekspertyzę budowlaną budynku na nieruchomości przy ul. (...) w S. stwierdzając zły stan techniczny budynku, co wymaga kompleksowego remontu kapitalnego.

W treści ekspertyzy stwierdzono m. in. silne zawilgocenie ścian wewnętrznych, korozję tynku, ubytek tynku, osypywanie tynku, częściowo skorodowaną cegłę, brak zaprawy w spoinach. W zakresie ścian zewnętrznych – liczne pęknięcia, zarysowania, zacieki. W piwnicach stwierdzono korozję powierzchniową belek stalowych oraz skorodowanie cegieł i zaprawy, a także duże braki tynku. Ogólny stan stropów w budynku określony został na dobry, zaś w stropie ostatniej kondygnacji stwierdzono nieszczelności pokrycia i porażenie drewna przez grzyb. W zakresie oceny wykończenia zewnętrznego budynku stwierdzono: w zakresie tynku i wyprawy - stan zły, elewacja frontowa do remontu, a od strony podwórza – do wymiany, w zakresie pokrycia dachowego – stan zły, w całości do wymiany,

w zakresie opierzenia i obróbki blacharskiej – stan zły, w całości do wymiany, w zakresie rynien – stan zły, brak fragmentów, w całości do wymiany, w zakresie rur spustowych – stan zły, brak fragmentów, w całości do wymiany, w zakresie stolarki okiennej – w całości do wymiany, w zakresie stolarki drzwiowej – stan zły, w całości do wymiany. W zakresie wykończenia wewnętrznego budynku stwierdzono: w zakresie ścian działowych – stan techniczny od złego po zadowalający, w zakresie tynku i wyprawy – zawilgocenia tynków piwnic (intensywny zapach stęchlizny, liczne kolonie grzybów pleśniowych, zmurszenie tynków), w wielu miejscach odspojenie tynków od podłoża, fragmentaryczne odpadanie tynku, nadmierne odkształcenie stropów drewnianych i w konsekwencji spękanie tynków na sufitach, stan techniczny zły, tynki wewnętrzne w całości do wymiany, brak instalacji przeciwwodnych i przeciwwilgociowych (pionowych i poziomych), w zakresie posadzek – zły stan posadzek drewnianych oraz ceramicznych, w zakresie stolarki drzwiowej – w całości do wymiany, w zakresie stolarki okiennej – stan techniczny zły, w całości do wymiany, w zakresie balustrad drewnianych – do wykonania zgodnie z przepisami.

Również w dniu 25 października 2010 r. powódka sporządziła protokół kontroli pięcioletniej stanu technicznego budynku przy ul. (...) w S.. stwierdzając, że budynek jest przeznaczony do kapitalnego remontu, jednakże jego stan techniczny nie zagraża bezpieczeństwu ludzi i konstrukcji.

W dniu 28 kwietnia 2011 r. w budynku przeprowadzono pomiar skuteczności ochrony przeciwpożarowej. Przeprowadzono pomiar zarówno instalacji elektrycznej w obrębie lokali, jak i w rozdzielniach na piętrach i na parterze, a także pomiar obrębu klatki schodowej.

W wyniku przeprowadzonych pomiarów stwierdzono, że instalacja elektryczna – w odniesieniu do każdego pomiaru – nie zapewnia skutecznej ochrony przeciwpożarowej. W niektórych odcinkach instalacji przeprowadzenie pomiaru nie było możliwe z uwagi na zawyżone napięcie, przekraczające dopuszczalne napięcie dla urządzenia pomiarowego.

W protokole stwierdzono: że przyczyną złego funkcjonowania instalacji jest uszkodzenie lub wadliwe wykonanie połączeń prądowych w rozdzielni tablicy na parterze, oraz że instalacja elektryczna zagraża bezpiecznej eksploatacji oraz zalecono pilne przeprowadzenie prac remontowo-konserwacyjnych.

W dniu 11 lipca 2012 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S..

Na dzień 11 lipca 2012 r. wspólnota mieszkaniowa miała zgromadzone na rachunku bankowym prowadzonym dla funduszu remontowego środki w kwocie 27.509,31 zł.

Na zebraniu podjęto uchwały nr (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...).

Wszystkie uchwały były podejmowane w głosowaniu w trybie jeden właściciel – jeden głos. Z wnioskiem o wybór tego trybu wystąpili p. M. oraz (...) Sp. z o.o., posiadający łącznie udziały w nieruchomości wspólnej w wielkości 204/1.000. Wniosek ten każdorazowo był ujęty jako uchwała – uchwały nr. (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...). Za ww. trybem głosowania zagłosowali wnioskodawcy, zaś powódka (796/1.000 udziałów) była przeciwna głosowaniu w trybie jeden właściciel – jeden głos.

Uchwała nr (...) brzmiała:

„Wspólnota Mieszkaniowa (...) z uwagi na zły stan techniczny instalacji gazowej, której użytkowanie zagraża zdrowiu i życiu mieszkańców kamienicy oraz jej otoczeniu (w III kwartale 2011 r. w kondygnacji piwnicy ulatniał się gaz z powodu nieszczelności instalacji), postanawia przeprowadzić całkowitą wymianę instalacji gazowej oraz wykonać nową instalację centralnego ogrzewania w kamienicy. Koszt prac zgodnie ze wstępną kalkulacją, wykonaną przez Zarząd Wspólnoty i przekazaną Wspólnocie na zebraniu dn. 2011.11.18, wynosi 175.728,19 PLN netto (bez kosztu demontażu istniejącej instalacji gazowej), tj. przekracza 14.000 EUR. Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązuje Zarząd Wspólnoty do opracowania specyfikacji istotnych warunków zamówienia na przeprowadzenie przedmiotowych prac oraz jej przekazania członkom wspólnoty w terminie 60 dni od podjęcia przedmiotowej uchwały. Harmonogram prac remontowych, wybór wykonawcy oraz finansowania inwestycji zostanie ustalony w odrębnej uchwale. Mimo

opracowanego projektu budowlano-wykonawczego przebudowy, rozbudowy i nadbudowy kamienicy przy ul (...) w S., jednostka projektowa: (...), (...)-(...) S., al. (...), która zakłada renowację całej kamienicy, w tym realizację przedmiotowych prac remontowych oraz uzyskania pozwolenia na budowę – Decyzja nr (...) ((...)) Prezydenta Miasta S., z dn. 2010.06.25, realizacja przedmiotowej uchwały jest uzasadniona, gdyż (...) Sp. z o.o., nie jest zainteresowane przeprowadzeniem renowacji przedmiotowej kamienicy na podstawie wydanej decyzji.".

Uchwała nr (...) brzmiała:

„Wspólnota Mieszkaniowa (...) z uwagi na zły stan techniczny elewacji frontowej i elewacji od strony podwórza kamienicy, postanawia przeprowadzić jaj renowację. Koszt prac zgodnie ze wstępną kalkulacją, wykonaną przez Zarząd Wspólnoty i przekazaną Wspólnocie na zebraniu dn. 2011.11.16, wynosi 247.156,30 PLN netto, tj. przekracza 14.000 EUR. Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązuje Zarząd Wspólnoty do opracowania specyfikacji istotnych warunków zamówienia na przeprowadzenie przedmiotowych prac oraz jej przekazania członkom wspólnoty w terminie 60 dni od podjęcia przedmiotowej uchwały. Harmonogram prac remontowych, wybór wykonawcy oraz finansowania inwestycji zostanie ustalony w odrębnej uchwale. Mimo opracowanego projektu budowlano-wykonawczego przebudowy, rozbudowy i nadbudowy kamienicy przy ul (...) w S., jednostka projektowa: (...), (...)-(...) S., al. (...), która zakłada renowację całej kamienicy, w tym realizację Decyzja nr (...) ((...)) Prezydenta Miasta S., z dn. 2010.06.25, realizacja przedmiotowej uchwały jest uzasadniona, gdyż (...) Sp. z o.o., nie jest zainteresowane przeprowadzeniem renowacji przedmiotowej kamienicy na podstawie wydanej decyzji.".

Uchwała nr (...) brzmiała:

„Wspólnota Mieszkaniowa (...) z uwagi na zły stan techniczny pomieszczeń piwnicznych, które stanowią część nieruchomości wspólnej, postanawia przeprowadzić ich remont, aby pomieszczenia te nadawały się do użytkowania przez członków wspólnoty. Koszt prac zgodnie ze wstępną kalkulacją, wykonaną przez Zarząd Wspólnoty i przekazaną Wspólnocie na zebraniu dn. 2011.11.16, wynosi 19.089,24 PLN netto, tj. nie przekracza 14.000 EUR. W związku z powyższym Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązuje Zarząd Wspólnoty do skierowania zapytania ofertowego i pozyskania co najmniej 3 ofert na przeprowadzenie przedmiotowych prac oraz ich przekazania członkom wspólnoty w terminie 60 dni od podjęcia przedmiotowej uchwały. Harmonogram prac remontowych, wybór wykonawcy oraz finansowania inwestycji zostanie ustalony w odrębnej uchwale. Mimo opracowanego projektu budowlano-wykonawczego przebudowy, rozbudowy i nadbudowy kamienicy przy ul. (...) w S., jednostka projektowa: (...), (...)-(...) S., al. (...), która zakłada renowację całej kamienicy, w tym realizację Decyzja nr (...) ((...)) Prezydenta Miasta S., z dn. 2010.06.25, realizacja przedmiotowej uchwały jest uzasadniona, gdyż (...) Sp. z o.o., nie jest zainteresowane przeprowadzeniem renowacji przedmiotowej kamienicy na podstawie wydanej decyzji.".

Uchwała nr (...) brzmiała:

„Wspólnota Mieszkaniowa (...) powołuje trzyosobową zewnętrzną komisję, w której co najmniej jedna osoba pełni funkcję biegłego rewidenta. Zadaniem komisji będzie ocena pracy Zarządu Wspólnoty, w tym racjonalności wydatków wspólnoty oraz prawidłowości operacji finansowych na kontach bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za okres ostatnich 5 lat. Wspólnota Mieszkaniowa (...) umocowuje Zarząd Wspólnoty do podpisania umowy zlecenia z Wykonawcą powyższych czynności w nieprzekraczalnym terminie do dn. 2012.06.30. Wybór Wykonawcy powinien być poprzedzony przez Zarząd Wspólnoty zapytaniem o cenę, uzyskaniem co najmniej 3 ofert oraz podjęciem przez wspólnotę mieszkaniową uchwały wyrażającej zgodę na zlecenie w/w czynności Wykonawcy.".

Uchwała nr (...) brzmiała:

„Wspólnota Mieszkaniowa (...) z uwagi na zły stan techniczny instalacji wodociągową postanawia przeprowadzić jej wymianę w całej kamienicy. Mimo opracowanego projektu budowlano - wykonawczego przebudowy, rozbudowy i nadbudowy kamienicy przy ul. (...) w S., jednostka projektowa: (...), (...)-(...) S., al (...), zgodnie, z którym instalacja wodociągowa będzie przebiegać w innym miejscu kamienicy, planowana wymiana instalacji wodociągowej w chwili obecnej jest konieczna, z uwagi na wielokrotne zalania lokali w przedmiotowej kamienicy, np. lokal mieszkalny nr

(...) był zalany na przestrzeni 16 miesięcy 7 razy: 2008.10.31, 2009.04.08, 2009.07.27, 2009.09.10, 2009.10.06, 2009.11.18 i 2010.02.05. Zalania innych lokali w kamienicy miały miejsce w 2011 roku. Dalsze użytkowanie obecnej instalacji wodociągowej stwarza ryzyko kolejnych zalań lokali w przedmiotowej kamienicy. Nowa instalacja wodociągowa powinna umożliwiać spuszczanie z nią wody na okres zimowy w nieużytkowanych odcinkach sieci, w celu zabezpieczenia instalacji przed zamarzaniem w nią wody, co prowadzi do jej pęknięć, rozszczepienia w okresie wiosennym, a w konsekwencji do licznych zalań lokali. W związku z powyższym Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązuje Zarząd Wspólnoty do skierowania zapytania ofertowego i pozyskania co najmniej 3 ofert na przeprowadzenie wymiany całej instalacji wodociągową oraz ich przekazania członkom wspólnoty w terminie 30 dni od podjęcia przedmiotowej uchwały. Harmonogram prac remontowych, wybór wykonawcy oraz finansowania inwestycji zostanie ustalony w odrębnej uchwale.".

Uchwała nr (...) brzmiała:

„Wspólnota Mieszkaniowa (...) z uwagi na zły stan techniczny (...) kanalizacyjnej postanawia przeprowadzić jej wymianę w całej kamienicy. Mimo opracowanego projektu budowlano-wykonawczego przebudowy, rozbudowy i nadbudowy kamienicy przy ul. (...) w S., jednostka projektowa: (...), (...)-(...) S., al (...), zgodnie, z którym instalacja kanalizacyjna będzie przebiegać w innym miejscu kamienicy, planowana wymiana instalacji kanalizacyjnej w chwili obecnej jest konieczna, z uwagi na jej zły stan techniczny. W związku z powyższym Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązuje Zarząd Wspólnoty do skierowania zapytania ofertowego i pozyskania co najmniej 3 ofert na przeprowadzenie wymiany całej instalacji kanalizacyjnej oraz ich przekazania członkom wspólnoty w terminie 30 dni od podjęcia przedmiotowej uchwały. Harmonogram prac remontowych, wybór wykonawcy oraz finansowania inwestycji zostanie ustalony w odrębnej uchwale.".

Uchwała nr (...) brzmiała:

„Wspólnota Mieszkaniowa (...) postanawia, że w przypadku zaskarżenia uchwały przez dowolnego członka wspólnoty Zarząd Wspólnoty poinformuje o tym fakcie każdego członka wspólnoty w terminie 7 dni od otrzymania takiej informacji. W przypadku otrzymania postanowienia sądu w sprawie zaskarżanej uchwały, Zarząd wspólnoty zobowiązuje się do jego przekazania wszystkim członkom wspólny bezzwłocznie, tj. w terminie umożliwiającym wniesienie ewentualnej apelacji na wniosek każdego członka wspólnoty".

Za przyjęciem ww. uchwał głosowali p. M. oraz (...) Sp. z o.o. (łącznie 2 głosy), zaś przeciwko – powódka (1 głos).

Podczas zebrania przedstawiciel powódki, A. D., oświadczył, że powódka rezygnuje z zarządu nieruchomością wspólną.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji uznał powództwo za zasadne w części dotyczącej uchwał nr (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...), które były niezgodne z przepisami prawa, gdyż uchwały te w swojej treści były nieprecyzyjne, bo chociaż odwoływały się do wcześniej sporządzonych projektów budowlanych, jednakże wskazywały na to, że roboty wskazane w uchwałach będą miały inny zakres niż wynikał z tych projektów. Nie zostało wskazane przy tym w treści ww. uchwał, jaki to będzie zakres, ani nie wskazano na to, iż zakres będzie opracowany np. na podstawie późniejszego projektu. Co więcej jeśliby zaistniała konieczność stworzenia owego projektu czy nawet aktualizacji starego, co do którego było już nawet pozwolenie na budowę, to trzeba byłoby wyłożyć na te prace kolejne pieniądze. Koszty takich działań byłyby więc nieekonomiczne, bo istniejący projekt i pozwolenie na budowę były wystarczającymi dokumentami do rozpoczęcia remontu, zgodnego z obowiązującymi przepisami budowlanymi w tym, co do sposobu prowadzania poszczególnych instalacji przez poszczególne części budynku zarówno te wspólne jak też należące do poszczególnych właścicieli ponieważ remont miał być remontem kapitalnym.

Odnośnie uchwały nr (...) zauważono, iż miała ona prowadzić do powołania komisji, której zadaniem byłoby zbadanie pracy zarządu wspólnoty, w tym poczynionych przez niego wydatków, co nie jest zgodne z przepisem art. 14 u.w.l., z którego wynika, że tego rodzaju czynności – prace komisji kontrolującej zarząd lub zarządcę nie mieszczą się w kosztach zarządu nieruchomością wspólną. Nadmienić przy tym należy, iż nic nie stoi na przeszkodzie, aby to

właściciele, z własnych środków zlecili czynności kontrolne podmiotom zewnętrznym albo aby podjęli samodzielnie czynności kontrole w oparciu o przepis art. 27 u.w.l. Nadto w uchwale wskazano, że przedmiotem badania ma być okres 5 lat, chociaż zgodnie z przepisem art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. zarządca lub zarząd obowiązany jest do rocznego składania członkom wspólnoty sprawozdania ze swojej działalności. Wówczas członkowie – we własnym zakresie – mogą zlecić zbadanie owego sprawozdania i rozważyć powierzenie zarządu nieruchomości wspólnej innemu podmiotowi, jeżeli nie będą usatysfakcjonowani wynikiem kontroli. Powołanie i działalność specjalnej komisji kontrolnej nie znajdowało zatem w ocenie Sądu Okręgowego uzasadnienia w przepisach u.w.l., a wynagrodzenie takiej komisji w świetle art. 12-14 u.w.l. nie mogło być pokrywane ze środków wspólnoty, wobec czego wspólnota mieszkaniowa nie powinna procedować w sprawie tego rodzaju uchwały.

Sąd I instancji stwierdził dodatkowo, że uchwały nr (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...) naruszały zasadę prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, albowiem nie określały ani zakresu planowanych prac, ani szacunkowego kosztu, ani wreszcie nie wskazywały na źródło ich finansowania. Powodowało to, że powódka – ani żaden inny właściciel lokalu – nie mogła zweryfikować celowości planowanych prac (w nieokreślonym zakresie) ani ocenić, jakie planowane roboty będą miały skutki finansowe. A jak już wyżej wskazano, prowadziłyby do zwiększenia kosztów w związku z koniecznością wykonania ewentualnej bardziej szczegółowej dokumentacji projektowej.

Sąd I instancji uznał, że z przyczyn tożsamych z przedstawionymi w zakresie niezgodności z prawem, uchwała nr (...) również naruszała zasadę prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, ponieważ nie miała uzasadnienia ekonomicznego dla wspólnoty i nie mogła być wykonywana na podstawie wykorzystania środków finansowych wspólnoty.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka nie wykazała, aby którakolwiek z zaskarżonych uchwał naruszania jej indywidualne interesy, albowiem żadna z uchwał nie ingerowała bezpośrednio w sferę praw i obowiązków powódki jako właściciela lokali. Ze względu na wysoki udział w nieruchomości powódka na podstawie art. 12 ust. 1 u.w.l., 13 ust. 1 u.w.l. oraz w zw. z art. 17 u.w.l. w największym zakresie ponosi koszty zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz w ewentualnym przypadku niewypłacalności wspólnoty mieszkaniowej – w największym zakresie odpowiada za jej zobowiązania, ale wyłącznie w stosunku odpowiednim do udziału w nieruchomości wspólnej. Nie jest jednak tak, że prawa i obowiązki powódki są większe niż pozostałych właścicieli lokali, a ich wysokość odpowiada po prostu udziałowi w nieruchomości wspólnej.

W konsekwencji Sąd stwierdził, iż przesłankami uzasadniającymi uchylenie uchwał nr (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...), jest naruszenie zasady prawidłowego zarządu nieruchomością oraz ich niezgodność z art. 13 ust. 1 u.w.l., a co do uchwały nr (...) niezgodność z art. 12 ust. 2 u.w.l. lokalu. wobec czego ostatecznie należało uchwały te uchylić, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

Odnosząc się do ostatniej z zaskarżonych przez powódkę uchwał, tj. uchwały nr (...), Sąd I instancji uznał, że nie była ona niezgodna z prawem, z umową właścicieli, ani w żaden sposób nie naruszała zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną czy interesów powódki i oddalił powództwo w tej części, co znalazło swój wyraz w pkt II. wyroku.

Pozwana została obciążona w pkt III wyroku kosztami postępowania proporcjonalnie do wysokości sukcesu procesowego powódki.

Wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie zaskarżyła co do rozstrzygnięć zawartych w jego pkt I i III pozwana, żądając oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powódki kosztów postępowania pierwszo i drugoinstancyjnego, ewentualnie uchylenia orzeczenia w zaskarżonej części i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

1) Naruszenie prawa materialnego w postaci:

a. art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, iż w uchwałach (...), (...), (...), (...) nie wykazano, że remont/wymiana dotyczy tylko części wspólnych,

b. art. 12 ust. 2 w zw. z art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że w uchwale (...) błędnie przyjęto, że prace komisji kontrolującej zarząd lub zarządcę nie mieszczą się koszty zarządu nieruchomością wspólną,

c. art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez przyjęcie, że zaskarżone uchwały naruszały zasadę prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną,

2) rażące naruszenie przepisów prawa procesowego, mających istotny wpływ na rozpoznania sprawy:

a. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i przyjęcie w uchwałach nr (...), (...), (...) i (...), że remont /wymiana instalacji dotyczą tylko części wspólnych, zaś uchwała nr (...) jest niezgodna z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,

b. art. 238 § 1 k.p.c. poprzez nieprzedstawienie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia w zakresie uchylenia uchwały nr (...) oraz nieprzedstawienia przyczyn, dla których odmówiono wiarygodności i mocy dowodowej zeznań świadka M. C., która przedstawiła sposób funkcjonowania pozwanej wspólnoty przed podjęciem zaskarżonych uchwał.

Powódka zażądała oddalenia apelacji i zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie była trafna.

Przede wszystkim podkreślić należy, że Sąd Apelacyjny podziela wszelkie ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjmuje je za własne.

Stan faktyczny został przez Sąd Okręgowy ustalony prawidłowo, dodać jednak należy, że właściwe odniesienie się do zarzutów apelacyjnych wymaga szerszego wejrzenia w relacje stron związane z zarządzeniem wspólną nieruchomością przed dniem podjęcia zaskarżonych uchwał.

Pomimo tego, iż orzekając w sprawie Sąd I instancji zaliczył w poczet materiału dowodowego szereg dokumentów związanych z zamiarami inwestycyjnymi powódki, która pełniła jednocześnie funkcję zarządcy nieruchomości jeszcze w dniu podjęcia zaskarżonych uchwał, to okoliczności te nie znalazły pełnego przełożenia na ustalenia Sądu I instancji jak również w rozważaniach, w których Sąd ten ocenia zebrany materiał dowodowy (np. fragmenty projektu budowlanego, koncepcji rewitalizacji, czy uwag zgłoszonych przez właścicieli lokali k. 304-321). Podobna uwaga dotyczy zeznań świadków, a zwłaszcza M. C., które Sąd I instancji uznał za nieistotne, na co w pkt 2 b) zarzutów wskazuje pozwana. Okoliczność ta jednak nie może podważyć słuszności zaskarżonego orzeczenia, gdyż w istocie sytuacja faktyczna w pozwanej Wspólnocie przed podjęciem zaskarżonych uchwał nie była sporna.

Niesporne było bowiem to, że powódka jako większościowy właściciel udziałów w nieruchomości wspólnej dążyła do rozszerzenia swoich uprawnień właścicielskich na pomieszczenia piwniczne i strychowe nieruchomości oraz na część gruntu położoną w obrębie nieruchomości. Dążenie to związanie był z powstaniem konkretnego projektu „przebudowy, rozbudowy i nadbudowy" kamienicy, gdzie tzw. rewitalizacja miała być wyrazem nie tylko dążenia do poprawy stanu technicznego budynku, który był bardzo zły, a w dniu orzekania przez Sąd I instancji nieruchomość nie była zamieszkała, lecz dodatkowo do osiągnięcia zamierzonych przez pozwanego celów, tzn. uzyskania dodatkowych lokali użytkowych i mieszkalnych. Okoliczności te wprost wynikają z treści uchwał zaproponowanych przez powódkę na protokołowanym przez notariusza zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 6 lipca 2011 r., a więc prawie rok przed podjęciem uchwał zaskarżonych. Członkowie Wspólnoty inicjujący podjęcie zaskarżonych w niniejszej sprawie uchwał sprzeciwiali się przeprowadzeniu remontu według wizji i planów powódki. Świadek M. C. podawała, że planowana przez powódkę renowacja miała być związana z odsprzedaniem piwnic i strychu, co było przez nią uważane

wprost za szantaż. I jak wskazuje treść protokołu tego zabrania cel swój osiągnęli, zaś zaskarżone uchwały były wyrazem chęci przeprowadzenia remontu nieruchomości wspólnej w ograniczonym zakresie.

Analiza zarzutów apelacyjnych i uzasadnienia apelacji wskazuje na to, że akcent pozwana przede wszystkim kładzie na kwestii związanej z wnioskiem Sądu I instancji, iż wszystkie uchylone uchwały (a więc również, wbrew zarzutowi w pkt 2 b) apelacji, uchwała nr (...) dotycząca remontu elewacji budynku) naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (określanej w dalszej części uzasadnienia jako u.w.l), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Wynika z tego, że istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu, zaś ustawodawca nie przywołuje katalogu przypadku, które mogą kwalifikować uchwały jako naruszające zasady prawidłowego zarządzenia nieruchomością wspólną oraz interesy właściciela. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzenia nieruchomością wspólną i słuszne interesy skarżącego właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy.

W piśmiennictwie prawniczym podnosi się, iż sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale, gdyż głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytym (dobrym) stanie. A temu celowi służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością i wprowadzenie możliwości zaskarżenia uchwały z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządu, co z kolei umożliwia każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali, gdyby postanowili oni zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo postanowili wstrzymać się od ponoszenia niezbędnych kosztów itp. (zob. Komentarz do art.24, art.25 ustawy o własności lokali autorstwa Ewy Bończak-Kucharczyk w SIP Lex).

Nie może w tym kontekście zyskać aprobaty twierdzenie pozwanej, które legło o podstaw sformułowania zarzutu apelacyjnego, że każda zaskarżona uchwała zawierała zakres remontu odwołując się do projektu budowlano – wykonawczego przebudowy, rozbudowy i nadbudowy kamienicy z 2008 r. sporządzonego przez powódkę zgodnie z jej zamierzeniami. Treści zaskarżonych uchwał nie wskazywała na jakikolwiek zakres prac remontowych, czy zamiar projektowania planowanych prac, zaś odniesienie się w treści uchwał do projektu budowlano-wykonawczego przebudowy, rozbudowy i nadbudowy kamienicy przy ul. (...) w S., autorstwa: (...) miało jedynie na celu wskazanie, że pozwana jako zarządca nie jest zainteresowania tymi pracami.

Sąd I instancji szczegółowo opisał stan techniczny budynku, okoliczności te nie były sporne. Pozwana nie wyjaśniła również tego dlaczego podjęto uchwały związane z remontem instalacji kanalizacyjnej, wodnej, gazowej, remontem elewacji i piwnicy, w sytuacji bardzo złego stanu innych elementów o charakterze konstrukcyjnym np. dachów, stropów, czy instalacji elektrycznej, której stan zagrażał bezpieczeństwu przeciwpożarowemu nieruchomości.

Trudno w takiej okoliczności zaakceptować tezę, że zgodne z zasadami prawidłowego zarządu będzie polecenie zarządowi od razu pozyskanie co najmniej trzech ofert na wykonanie zadań opisanych poszczególnymi uchwałami. Marginalnie tylko dostrzec należy, że jeden z właścicieli (...) negował w ogóle konieczność zakładania w swoim lokalu instalacji C.O., czy konieczność wykonywania pionów kanalizacyjnych oraz wodnych.

Niezrozumiałe jest również zobowiązanie zarządu wspólnoty w treści uchwał nr (...) i (...), do opracowania specyfikacji istotnych warunków zamówienia na przeprowadzenie prac nimi określonych, tj. co do instalacji gazowej, instalacji C.O. i elewacji i jej przekazanie w terminie 60 dni członkom wspólnoty. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia to pojęcie prawa zamówień publicznych i jest to jest podstawowym dokumentem podczas postępowania o udzielenie zamówienia publicznego. Zawiera przede wszystkim: warunki jakie powinien spełnić wykonawca, wykaz elementów jakie powinny znaleźć się w ofercie oraz podstawowe dane dotyczące zamówienia.

Również niesłusznie apelująca zarzuca sądowi I instancji nadanie wagi dyskwalifikującej zaskarżone uchwały „remontowe" brakiem stwierdzenia, że remont ma dotyczyć tylko części wspólnych. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera takiego stwierdzenia. Wręcz przeciwnie, kapitalny charakter uprzednio planowanego remontu, w ocenie Sądu I instancji uzasadniał również kapitalny remont całej instalacji (k. 363). W ocenie Sądu odwoławczego na etapie podjęcia uchwały związanej z powierzeniem zarządowi przedsiębrania czynności związanych z remontem instalacji okoliczność ta nie może mieć istotnego znaczenia, gdyż jest to element o charakterze wyłącznie technicznym, zaś z uchwał nie wynika, aby zamiarem wspólnoty był remont części instalacji służących do wyłącznego korzystania przez użytkowników poszczególnych lokali.

Dostrzec przy tym należy, iż opisane w treści zaskarżonych uchwał koszty wykonania planowanych prac były w istocie kosztami, na które powódka wyszacowała prace konieczne do wykonania robót związanych z planami rewitalizacji wspólnej kamienicy, na które nie zgodzili się inicjujący podjęcie uchwał właściciele dwóch lokali. Okoliczność ta w istocie prowadzi do wniosku, iż Wspólnota nie brała pod uwagę kosztów nowych prac projektowych, bądź też prac przystosowujących uprzednio sporządzone projekty do nowych wymagań inwestora, które też nie zostały sprecyzowane.

Słusznie więc Sąd I instancji uznał, że powyższe uchwały naruszały zasadę prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, albowiem nie określały ani zakresu planowanych prac, ani ich szacunkowego kosztu. W efekcie słuszny był wniosek, że powódka – ani żaden inny właściciel lokalu – nie mogła zweryfikować celowości planowanych prac (w nieokreślonym zakresie) ani ocenić, jakie planowane roboty będą miały skutki finansowe.

Odnosząc się do zarzutów apelacji podważających ocenę Sądu I instancji, która legła u podstaw uchylenia uchwały nr (...) z dnia 11 lipca 2012 r. dotyczącej powołania przez pozwaną wspólnotę trzyosobowej zewnętrznej komisji, w której co najmniej jedna osoba pełni funkcję biegłego rewidenta, a której zadaniem będzie ocena pracy Zarządu Wspólnoty, w tym racjonalności wydatków wspólnoty oraz prawidłowości operacji finansowych na kontach bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za okres ostatnich 5 lat – wskazać należy, że były one niesłuszne. Już tylko analiza treści uchwały pozwala na stwierdzenie, że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną przytoczone w art. 25 ust. 1 u.w.l.

Niewątpliwie wspólnota mieszkaniowa ma uprawnienie do kontroli pracy zarządu. Ustawa o własności lokali wyposaża wspólnotę wprost w prawo kontroli jego działalności (art. 29 ust. 3 u.w.l.), następnie w uprawnienia do przyjmowania dorocznych sprawozdań z działalności zarządu (art. 30 ust. 2 pkt 3 u.w.l.), do oceny pracy zarządu lub zarządcy (art. 30 ust. 2 pkt 2 u.w.l.), do podejmowania uchwał w przedmiocie udzielenia zarządowi lub zarządcy absolutorium (art. 29 ust. 2 oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 u.w.l.); czy też prawo do odwołania zarządu i poszczególnych jego członków, następnie prawo do zawieszenia w czynnościach zarządu lub poszczególnych jego członków albo prawo zmiany zarządcy (art. 18 ust. 1 i 2a, art. 20 ust. 2 u.w.l.), czy w końcu prawo żądania ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, służące każdemu właścicielowi, jeśli zarząd nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki (art. 26 ust. 1 u.w.l.).

Wskazać należy, iż u.w.l. nie odnosi się do kwestii powoływania dodatkowego „organu", czy komisji, która miała by kontrolować prace zarządu, zaś historycznie rzecz ujmując Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848 ze zm.) obok organów obligatoryjnych - zarządu i zebrania właścicieli, przewidywało w sytuacji, gdy odrębnych lokali było więcej niż dziesięć - wybór komisji rewizyjnej. Zaś za obligatoryjny element aktu wyodrębnienie poszczególnego lokalu przyjmowano określenie zasad zarządu nieruchomością wspólną i nadzoru nad zarządem. Dodatkowo, rozporządzenie przewidywało, że w skład komisji rewizyjnej mogą wchodzić tylko współwłaściciele, którzy za swoją pracę nie pobierają wynagrodzenia. Aczkolwiek, przywołany tu akt prawny, co jest oczywiste, nie obowiązuje, to jednak zawiera pewne elementy, które mogą pozwolić na ocenę prawidłowości funkcjonalnej analizowanej uchwały.

W ocenie Sądu odwoławczego chociaż co do zasady dopuścić należy możliwość powołania przez właścicieli komisji umożliwiającej kontrolę prac zarządu, co faktycznie ma miejsce w przypadku szeregu wspólnot, szczególnie tych

w skład których wchodzi znaczna liczba właścicieli lokali i osobista kontrola sprawowana przez poszczególnych członków może być utrudniona, to jednak powołanie komisji kontrolnej „zewnętrznej" która miała by się zająć kontrolą racjonalności wydatków wspólnoty za okres ostatnich pięciu lat, a więc w aspekcie historycznym - pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością. Powołanie takiej komisji było by związane z bliżej nieokreślonymi wydatkami i funkcjonowała by ona według nieustalonego trybu i struktury, nie składała by się z właścicieli lokali, lecz z osób trzecich. Trudno również za przejaw zachowania zasad prawidłowego zarządu uznać zobowiązanie zarządu wspólnoty do zawarcia z taką komisją umowy do dnia 30 czerwca 2012 r. (i to w terminie nieprzekraczalnym), skoro sama uchwała została podjęta w dniu 11 lipca 2012 r. zaś podpisanie umowy miało by być poprzedzone „zapytaniem o cenę, uzyskaniem co najmniej 3 ofert" i ich przedstawieniem Wspólnocie.

Pomijając kwestię prakseologicznej poprawności poleceń skierowanych do zarządu nieruchomości dostrzec należy, to że zaskarżona uchwała w sposób istotny ingeruje w sposób zarządu nieruchomością wspólną. Ingerencja ta, w ocenie Sądu odwoławczego, jest na tyle głęboka, że stanowi dodatkowo, co również stwierdził Sąd I instancji naruszenie przepisów u.w.l., a konkretnie art. 18 ust. 1 ustawy. Zmiana ustawowego modelu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną wymaga stosownie do treści przytoczonego przepisu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Wskazać tu należy, iż umowny model zarządzania może w szczególności polegać na powołaniu organów wspólnoty w postaci zarządu, rady nadzorczej i zebrania właścicieli oraz szczegółowym określeniu ich kompetencji, zasad funkcjonowania, trybu usuwania konfliktów; tak przyjęty statut (umowa) wspólnoty powinien być dostosowany do wielkości nieruchomości wspólnej, charakteru lokali do niej wchodzących (mieszkalne, użytkowe, wzajemna proporcja) oraz preferencji samych współwłaścicieli (zob. Roman Dziczek w pracy pt. „Postępowania cywilne w sprawach dotyczących nieruchomości" Rozdział 3.3, za SIP Lex).

Reasumując, za nietrafne uznać należy zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego opisane w pkt 1 a), b), c) oraz prawa procesowego z pkt 2 a) i b), co w efekcie prowadziło do konieczności oddalanie apelacji w trybie art. 385 k.p.c.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego był natomiast art. 98 § 1 k.p.c. Pozwana, która przegrała postępowanie odwoławcze zobowiązana będzie zwrócić powódce kwotę 240 złotych stanowiącą wynagrodzenie reprezentującego ją radcy prawnego ustalone stosownie do treści odpowiednio stosowanego § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (zob. postanowienie SN z 12.5.2011 r., III CZP 9/11).

SSO del. Z. Ciechanowicz SSA K. Górski SSA. A. Sołtyka