

Sygn. akt II Ca 758/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski
Sędziowie:	SO Marzenna Ernest (spr.) SR del. Zofia Piwowarska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 marca 2014 roku w S.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr 21 Front przy ul. (...) w S.

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 21 września 2012 r., sygn. akt I C 103/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr 21 Front przy ul. (...) w S. kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 758/13

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) nr 21 Front przy ul. (...) w S. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwoty 16.098,13 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka zaznaczyła, iż pozwana jest członkiem powodowej wspólnoty i jednocześnie właścicielem wyodrębnionej nieruchomości lokalowej położonej w S. przy ul. (...) lokal U 2. W myśl art. 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali jest zobowiązana do wnoszenia comiesięcznych zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości

wspólnej oraz należności z tytułu funduszu remontowego. Powódka wskazała, iż pozwana nie wywiązuje się z tego obowiązku, a wezwanie pozwanej do dobrowolnego uregulowania długu pozostało bez odpowiedzi.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym w dniu 6 września 2010 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwana zakwestionowała roszczenie, co do zasady i co do wysokości. Podniosła, iż strona powodowa nie wykazała jakiegokolwiek podstawy prawnej obciążania pozwanej jakimikolwiek kwotami z tytułu funduszu remontowego za lata 2006-2010. Wskazała, iż uchwały o ustaleniu wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej i ustaleniu kosztów na pokrycie kosztów zarządu winny być podjęte za każdy kolejny rok kalendarzowy, tymczasem do pozwu nie została załączona żadna taka uchwała. Pozwana podniosła, iż w załączonych do pozwu dokumentach wynikają rozbieżności co do wysokości i podstaw roszczenia. Nakazem z tych dokumentów nanesione są odrębnie inne kwoty niż wydrukowane z systemu, nie wiadomo kto i w jakim celu dokonał adnotacji. Nie uwzględnione zostały też wpłaty przez pozwaną za rok 2006.

Wyrokiem z dnia 21 września 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie: (1) zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 16.098,13 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 sierpnia 2010 r. (2) zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.222 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że lokal położony w S. przy ulicy (...)/U 2 o powierzchni 151,10 m² stanowi przedmiot odrębnej własności. Prawo własności oznaczonego wyżej lokalu przysługuje pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Pozwana spółka jednocześnie jest członkiem powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Nr 21 Front przy ul. (...) w S..

Dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków do lokali należących do powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej odbywa się w oparciu o umowę nr (...) z dnia 1 lipca 1999 r. Zaliczki z tytułu opat za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków naliczane zostały w oparciu o szacunkowe zużycie wody dla danego lokalu we Wspólnocie oraz stawki ustalane przez Radę Miasta S..

Uchwałą nr 8/2005 z dnia 5 marca 2005 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) Front przy ul. (...) w S. wyraziła zgodę na utworzenie funduszu remontowego od 1 kwietnia 2005 r. w wysokości 0,50 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.

Uchwałą nr 4/2006 z dnia 28 marca 2006 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) Front przy ul. (...) w S. ustaliła zaliczkę na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej na rok 2006 w wysokości 1,43 zł netto za metr kwadratowy powierzchni użytkowej miesięcznie; zaliczka zawiera wynagrodzenie zarządu w wysokości 0,57 zł netto za metr kwadratowy powierzchni użytkowej miesięcznie. Zaliczka obowiązywała od 1 stycznia 2006 r.

Prawomocnym nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym przez Sąd Rejonowy w Szczecinie w dniu 6 października 2006 r. pozwana spółka została zobowiązana do zapłaty na rzecz powódki kwoty 4.908,58 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 czerwca 2006 r. wraz z kwotą 674 zł tytułem kosztów procesu.

Uchwałą nr 2/2007 z dnia 15 lutego 2007 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) Front przy ul. (...) w S. ustaliła zaliczkę na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej na rok 2007 w wysokości 1,43 zł netto za metr kwadratowy powierzchni użytkowej miesięcznie; zaliczka zawiera wynagrodzenie zarządu w wysokości 0,57 zł netto za metr kwadratowy powierzchni użytkowej miesięcznie. Zaliczka obowiązywała od 1 stycznia 2007 r.

Uchwałą nr 2/2008 z dnia 10 marca 2008 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) Front przy ul. (...) w S. ustaliła zaliczkę na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej na rok 2008 w wysokości 1,43 zł netto za metr kwadratowy powierzchni użytkowej miesięcznie; zaliczka zawiera wynagrodzenie zarządu w wysokości 0,60 zł netto za metr kwadratowy powierzchni użytkowej miesięcznie. Zaliczka obowiązywała od 1 stycznia 2008 r.

Uchwałą nr 2/2009 z dnia 26 marca 2009 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) Front przy ul. (...) w S. ustaliła zaliczkę na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej na rok 2009 w wysokości 1,43 zł netto za metr kwadratowy powierzchni użytkowej miesięcznie; zaliczka zawiera wynagrodzenie zarządu w wysokości 0,60 zł netto za metr kwadratowy powierzchni użytkowej miesięcznie. Zaliczka obowiązywała od 1 stycznia 2009 r.

Uchwałą nr 2/2010 z dnia 23 marca 2009 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) Front przy ul. (...) w S. ustaliła zaliczkę na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej na rok 2010 w wysokości 1,43 zł netto za metr kwadratowy powierzchni użytkowej miesięcznie; zaliczka zawiera wynagrodzenie zarządu w wysokości 0,60 zł netto za metr kwadratowy powierzchni użytkowej miesięcznie. Zaliczka obowiązywała od 1 stycznia 2010 r.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) Front przy ul. (...) w S. kolejno uchwałami, tj. uchwałą Nr 1/2007 z dnia 16 lutego 2007 r. zatwierdziła sprawozdanie finansowe za rok 2006 zawierające rozliczenie zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną; uchwałą Nr 1/2008 z dnia 10 marca 2008 r. zatwierdziła sprawozdanie finansowe za rok 2007 zawierające rozliczenie zaliczki na pokrycie kosztów zarządu; uchwałą Nr 1/2009 z dnia 26 marca 2009 r. zatwierdziła sprawozdanie finansowe za rok 2008 zawierające rozliczenie zaliczki na pokrycie kosztów zarządu; uchwałą Nr 1/2010 z dnia 23 marca 2010 r. zatwierdziła sprawozdanie finansowe za rok 2009 zawierające rozliczenie zaliczki na pokrycie kosztów zarządu.

Przy powierzchni lokalu należącego do pozwanej wynoszącej 151,10 m² zaliczka na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej od czerwca 2006 r. do lipca 2010 r. wynosiła 151,10 m² x 1,43 zł = 216,70 zł miesięcznie. Przy powierzchni lokalu należącego do pozwanej należność z tytułu funduszu remontowego od czerwca 2006 r. do lipca 2010 r. wynosiła 151,10 m² x 0,50 zł = 75,55 zł miesięcznie.

Pismem z dnia 22 lipca 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) Front przy ul. (...) w S. wezwała pozwaną spółkę do uregulowania należności z tytułu zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej przy ul. (...) lokal (...) wg stanu na dzień 10 lipca 2010 r. z tytułu funduszu remontowego 4.791,16 zł w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Pozwana nie udzieliła żadnej odpowiedzi na powyższe wezwanie.

Pozwana spółka dokonywała wpłat na rzecz powódki, które zostały przez nią zaliczone na poczet wcześniejszych należności. Zaległość pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wobec powódki za okres od czerwca 2006 do lipca 2010 roku z tytułu zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej wynosi 11.306,97 zł oraz z tytułu funduszu remontowego stanowi kwotę 4.791,16 zł.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd pierwszej instancji zważył, że powództwo jest zasadne.

Wskazał, że podstawę prawną dochodzonego przez stronę powodową roszczenia stanowi przepis art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Ustawodawca w art. 14 ustawy posłużył się terminem „koszty zarządu”, na które to koszty składają się nie tylko koszty zarządzania w ścisłym tego określenia znaczeniu, lecz również - a nawet przede wszystkim - wszelkie inne koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej.

Na mocy art. 15 przywołanej ustawy właściciele zobowiązani są do wpłacania comiesięcznych zaliczek, których wysokość ustala w formie uchwały wspólnota. Uchwała wspólnoty może być zaskarżona 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 interesy właściciela lokalu. Przepisy ustawy nie rozstrzygają, w jakiej wysokości mają być ustalone zaliczki. Konsekwencją tego jest to, że to właściciele w formie uchwały decydują o wysokości zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd Rejonowy zauważył, że z ustalonego stanu faktycznego sprawy wynika, że powodowa Wspólnota w okresie, za który żąda zapłaty zaległych zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną podjęła w poszczególnych latach uchwały w przedmiocie ustalenia wysokości zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej, wskazując, że ustalona zaliczka zawiera wynagrodzenie zarządu. Nadto Wspólnota podjęła obowiązującą od 5 marca 2005 r. uchwałę, zgodnie z którą wysokość funduszu remontowego od dnia 1 kwietnia 2005 r. wynosi 0,50 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.

W świetle powyższego Sąd Rejonowy stwierdził, że strona pozwana jest zobowiązana do uiszczania comiesięcznych zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną (na które składają się dwa elementy: koszty administracji i utrzymanie części wspólnych). Stosowne bowiem i nie zaskarżone przez pozwaną uchwały zostały podjęte w latach 2005 - 2010. Odnośnie obowiązku ponoszenia kosztów tzw. funduszu remontowego Sąd wskazał, iż obowiązek członka Wspólnoty w tym zakresie, także wynika z ustawy o własności lokali (art. 13 ust. 1), a został doprecyzowany, co do wysokości, przez podjętą przez Wspólnotę uchwałę, która obowiązuje od 5 marca 2005 r. Zatem wbrew twierdzeniom pozwanej, powódka miała podstawę prawną do żądania od pozwanej zapłaty z tytułu funduszu remontowego. Zaliczki z tytułu zarządu nieruchomością wspólną za okres od czerwca 2006 roku do lipca 2010 roku wyniosły 11.306,97 zł, zaś należności z tytułu funduszu remontowego wyniosły 4.791,16 zł.

Sąd Rejonowy wyjaśnił także, że ze zgromadzonych w sprawie dokumentów w postaci sprawozdań finansowych Wspólnoty Mieszkaniowej za lata 2006-2009 (k. 90-93) oraz stanów konta (k. 135-139) wynika, iż powódka dokonywane przez pozwaną wpłaty zaliczyła na poczet zaległości wcześniejszych zasądzonych nakazem zapłaty Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 6 października 2006 r. Pozwana nie podnosiła, iż dokonując wpłaty wskazywała, którą zaległość chce zaspokoić, stąd dokonywane przez nią wpłaty mogły zostać zaliczone przez powódkę na wcześniejsze zaległości.

Dlatego też Sąd Rejonowy uznał, iż z tytułu zaległych zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną za okres od czerwca 2006 roku do lipca 2010 roku oraz na fundusz remontowy za okres od czerwca 2006 roku do lipca 2010 roku stronie powodowej należy się od pozwanej kwota 16.098,13 zł, czemu Sąd dał wyraz w punkcie I sentencji wyroku.

O odsetkach należnych od zasądzonej kwoty Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. W niniejszej sprawie strona powodowa zażądała zasądzenia odsetek od dnia 27 sierpnia 2010 r. Jako, że termin uiszczania zaliczek określony jest w ustawie (do 10-go każdego miesiąca) pozwana spółka pozostawała w opóźnieniu co do wartości każdej z zaliczek od 11 każdego miesiąca. Zatem żądanie zasądzenia odsetek od dnia 27 sierpnia 2010 r. od dochodzonej kwoty było jak najbardziej zasadne.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. i art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniosła pozwana, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego - w szczególności:

- art. 13 ust. 1, art. 14 i 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w związku z art. 6 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że powódka wykazała istnienie, zasadność oraz wysokość swojego roszczenia, w szczególności w zakresie kwoty zaliczki na pokrycie wynagrodzenia zarządu oraz funduszu remontowego;

- art. 18 ust. 1 i 2a w związku z art. 21 ustawy o własności lokali poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że do roku 2011 powódka była należycie reprezentowana przez BOM-7 sp. z o.o.;

2. naruszenie przepisów postępowania - w szczególności:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę zebranego w postępowaniu materiału dowodowego w zakresie przyjęcia, że powódka wykazała istnienie, zasadność oraz wysokość swojego roszczenia, w szczególności w zakresie kwoty zaliczki na pokrycie wynagrodzenia zarządu oraz funduszu remontowego;

- art. 328 § 2 k.p.c. przez jego niezastosowanie i nie wyjaśnienie podstawy prawnej, na której Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie oraz niewskazanie przyczyn, dla których Sąd pominął rozważania w zakresie braku wykazania umocowania BOM-7 sp. z o.o. do występowania w imieniu i na rzecz powódki w okresie do roku 2011, a tym samym uniemożliwienie weryfikacji instancyjnej zaskarżonego orzeczenia, jak też sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego - które to naruszenia mają istotny wpływ na wynik sprawy.

Wskazując na powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelująca zarzuciła, że Sąd Rejonowy nie wyjaśnił w uzasadnieniu skarżonego wyroku, na jakiej podstawie przyjął istnienie umocowania do działania w imieniu powódki BOM-7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. ani nie odniósł się do zarzutów pozwanej w tym zakresie. Pozwanej doręczono jedynie protokół zgromadzenia wspólnoty mieszkaniowej zawierający uchwałę nr 5/2001 z dnia 11 września 2001 r. Zgodnie zaś z treścią art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną winno nastąpić „w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego”. Identyczne stanowisko zajął Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 21 stycznia 2009 r. (sygn. akt III CZP 129/2008) uznał, że „reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną bądź w uchwale o zmianie tej umowy”. Dostrzegł to również Sąd I instancji i zawiesił początkowo postępowanie w sprawie. Następnie, strona powodowa przedłożyła do akt postępowania oświadczenie wspólnoty mieszkaniowej o potwierdzeniu wszystkich czynności dokonanych przez BOM-7 sp. z o.o. W ocenie strony pozwanej, takie oświadczenie nie może odnieść jakiegokolwiek skutku prawnego na gruncie niniejszej sprawy. Nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, że potwierdza ono czynności dokonane przez BOM-7 sp. z o.o., to przecież czynności w niniejszym postępowaniu nie podejmował BOM-7 sp. z o.o., a tylko pełnomocnik powodowej Wspólnoty. Nie sposób jest tym bardziej przyjąć, że oświadczenie takie może skutkować konwalidacją braku umowy ani innego dokumentu stanowiącego podstawę prawną do wykonywania czynności zarządu za okres do roku 2011 włącznie. Tym samym, brak jest podstaw do uznania za ważne i skuteczne czynności wykonywanych przez BOM-7 sp. z o.o. w tym okresie, a zatem wszelkie oświadczenia i czynności podjęte wobec pozwanej nie są skuteczne.

Zdaniem pozwanej, skoro powódka nie miała zarządu ani zarządcy w okresie do roku 2011, to nie osób obciążać strony pozwanej (ani też jakiegokolwiek innego właściciela lokalu w powodowej wspólnotcie) kosztami wynagrodzenia zarządu czy zarządcy za lata 2006-2010. Również, nie wiadomo, na jakiej podstawie Sąd orzekający ocenił, że uchwała o zaliczce na fundusz remontowy daje powódce prawo do jej żądania, również za lata 2006-2010, skoro uchwała ta została podjęta przez nią w roku 2005. Sąd I instancji w zakresie podstawy prawnej dot. funduszu remontowego i opłat jego dotyczących powołał się na przepisy art. 13 i 15 ustawy o własności lokali. Zdaniem pozwanej, próżno jednak szukać w tych przepisach podstaw wskazywanych przez Sąd. Gdyby jednak przyjąć, że te przepisy stanowią podstawę do powołania funduszu remontowego i ustalenia wysokości zaliczki na ten fundusz, to nie sposób zrozumieć, dlaczego Sąd I instancji - przez analogię - nie ustalił, że skoro zaliczka na koszty zarządu nieruchomością wspólną jest podejmowana w każdym roku, to również taki obowiązek dotyczy funduszu remontowego.

W odpowiedzi na apelację pozwanej, powódka wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania sądowego za II instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się niezasadna.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie wystarczającym dla poczynienia ustaleń faktycznych mających wpływ na zastosowanie przepisów prawa materialnego. Zgromadzone

w sprawie dowody poddał wszechstronnej, wnikliwej ocenie, ustalając prawidłowo stan faktyczny sprawy. Ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd I instancji odpowiada wymogom stawianym przez przepis art. 233 § 1 k.p.c., uwzględnia cały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i tym samym pozostaje pod ochroną wynikającą z powołanego przepisu. Ocena ta nie nosi cech dowolności, szczegółowo odnosi się przeprowadzonych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy w całości podziela przeprowadzoną przez Sąd I instancji ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów, tym samym akceptuje poczynione w oparciu o tę ocenę ustalenia faktyczne, uznając je za własne, bez ich ponownego przytaczania. Za prawidłowe, należało uznać również rozważania prawne Sądu Rejonowego dotyczące przepisów prawa materialnego, które Sąd Okręgowy przyjmuje również za własne.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do kwestii reprezentacji powódki wskazać należy, iż braki w tym zakresie zostały uzupełnione na etapie postępowania przed Sądem pierwszej instancji w sposób prawidłowy. Zgodzić należy się z pozwaną, iż Sąd pierwszej instancji nie odniósł się w uzasadnieniu orzeczenia do powyższej kwestii jednakże nie jest obowiązkiem Sądu pierwszej instancji omawianie wszelkich zagadnień proceduralnych warunkujących możliwość prowadzenia postępowania. Brak odniesienia się do powyższej kwestii przez Sąd pierwszej instancji nie dyskwalifikuje zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia, gdyż ustosunkowanie się do powyższej kwestii możliwe jest w ramach kontroli instancyjnej rozstrzygnięcia przez Sąd odwoławczy.

Sąd Okręgowy wyjaśnia, iż powodowa Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana jest przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego M. M.. Pełnomocnictwo udzielone zostało przez Z. B., jako jednoosobowy Zarząd Wspólnoty. Strona powodowa przy piśmie procesowym z dnia 13 kwietnia 2012 r. złożyła uwierzytelnioną kserokopię aktu notarialnego z dnia 12 kwietnia 2012 r. Repertorium A Nr 759/2012 zawierającego protokół z Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) front oraz podjętych uchwał m.in. w zakresie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, w ten sposób, że zarząd nieruchomości składać się będzie z jednej osoby fizycznej wybieranej spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona, a nadto, że do Zarządu z dniem 13 kwietnia 2012 r. zostaje wybrany Z. B.. Działający jako zarząd Wspólnoty wyżej wymieniony zatwierdził wszystkie czynności zdziałane w sprawie przez pełnomocnika M. M.. W ocenie Sądu Okręgowego, zapisy art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali umożliwiają właścicielom lokali określenie sposobu zarządu wspólną nieruchomością. Oznacza to, że z woli właścicieli lokali zarząd ten może być prowadzony inaczej, niż to określają kolejne przepisy ustawy (a więc różnie w różnych nieruchomościach, w zależności od tego, co właściciele lokali ustalą) - przy czym to określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić w umowie zawartej w formie aktu notarialnego (albo w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, albo później w innej umowie zawartej w formie aktu notarialnego) jak również uchwałą zaprotokołowaną przez notariusza, o której mowa w art. 18 ust. 2a ustawy, gdy wcześniej została przez wszystkich właścicieli zawarta w formie aktu notarialnego umowa, o której stanowi art. 18 ust. 1 ustawy. Przepis ten bowiem wyraźnie wskazuje, że chodzi o zmianę umowy, a nie o zawarcie nowej. Zatem uchwałą zaprotokołowaną przez notariusza można zmienić lub ewentualnie rozwiązać umowę zawartą wcześniej przez wszystkich właścicieli lokali, ale nie można taką uchwałą ustalić sposobu zarządu nieruchomością wspólną, jeśli wcześniej nie została zawarta przez wszystkich właścicieli lokali umowa, której dotyczy art. 18 ust. 1 ustawy (tak E. K., Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, LEX nr 121275). W niniejszej zaś sprawie w uchwale nr 4/2012 z dnia 12 kwietnia 2012 r. wyraźnie wskazane zostało, iż zmienia ona sposób zarządu określony treścią art. 18 ustawy na zarząd wynikający z art. 20 ustawy. Jak wskazano już wyżej nowy zarząd zatwierdził wszystkie zdziałane w sprawie przez dotychczasowego pełnomocnika czynności, a nie zaś jak błędnie wskazuje apelująca czynności dokonane przez BOM-7 sp. z o.o. (...) zatem należało, iż braki w zakresie reprezentacji zostały skutecznie usunięte, co umożliwiło prowadzenie postępowania i wydanie rozstrzygnięcia w sprawie.

Zdaniem Sądu Okręgowego, nie zasługiwały na uwzględnienie podniesione w apelacji zarzuty tak naruszenia prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. jak i prawa materialnego w postaci przepisów art. 13 ust. 1, 14 i 15 ustawy o własności lokali oraz art. 6 k.c.

Wbrew zarzutom apelującej, z przedstawionych przez powódkę dowodów jednoznacznie wynikało, iż w każdym z lat, których dotyczy pozew o zapłatę, podejmowane były uchwały w sprawie w sprawie określenia wysokości zaliczek na koszty zarządu. Zważyć należało, iż zarzuty apelacji w tym zakresie były niezwykle lakoniczne. Pozwana ograniczyła

się bowiem jedynie do zakwestionowania legitymacji powódki do obciążania strony kosztami wynagrodzenia zarządu w sytuacji gdy powódka nie miała zarządu ani zarządcy w okresie do 2011 roku oraz do zakwestionowania podstaw do pobierania zaliczek na fundusz remontowy. W zakresie pozostałych kosztów zarządu, apelacja wskazuje jedynie na naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie wykazania zasadności i wysokości żądania. Tymczasem Sąd pierwszej instancji wskazał, iż oparł się na prawomocnych uchwałach Wspólnoty i w oparciu o nie wyliczył wysokość miesięcznych zaliczek. Odniósł się także do kwestii związanej z zaliczeniem dokonywanych przez pozwaną wpłat (wskazując, iż zaliczone zostały na poczet wcześniejszego zadłużenia stwierdzonego prawomocnym nakazem zapłaty).

Odnośnie należności na poczet funduszu remontowego, pozwana podniosła dodatkowo zarzut dotyczący braku podstaw do funkcjonowania we Wspólnocie takiego funduszu. Zarzuciła także, iż również w tym przypadku uchwała dotycząca wysokości zaliczki podejmowana być powinna corocznie.

Jakkolwiek status prawny funduszu remontowego nie został w ogóle uregulowany w ustawie o własności lokalu, nie może być wątpliwości, że zgromadzone na nim środki są uiszczane przez właścicieli w ramach realizacji obowiązku ponoszenia przez nich kosztów zarządu (art. 14 pkt 1 ustawy). Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali kompleksowo reguluje kwestie będące przedmiotem sporu w sprawie niniejszej. Zgodnie z art. 12 ust. 2 tej ustawy na właścicielach lokali spoczywa obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w tej nieruchomości. Koszty te ustawodawca określił mianem „kosztów zarządu” (art. 13 ust. 1). W art. 14 wymieniono podstawowe wydatki składające się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, a wśród nich - wydatki na remonty. W orzecznictwie zwrócono uwagę, iż wprawdzie o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej wspomina się jedynie w ustawie o własności lokali przy ogólnym, przykładowym wyliczeniu zasadniczych kosztów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, nie ma jednak wątpliwości, że właściciele lokali mogą utworzyć tzw. fundusz remontowy na podstawie uchwały wspólnoty (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 kwietnia 2010 r. V CSK 367/09). Takie rozwiązanie funkcjonuje w powodowej wspólnocie. W uchwale nr 8/2005 z dnia 5 marca 2005 r. wyrażającej zgodę na utworzenie funduszu remontowego wskazano wysokość zaliczki 0,50 zł/m² od dnia 1 kwietnia 2005 r. Podkreślić przy tym należy, iż obowiązek uiszczania zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną istnieje niezależnie od tego, czy wysokość zaliczki zostanie ustalona w każdym roku kalendarzowym, a więc właściciele lokali muszą płacić zaliczki nawet wtedy, gdyby nie została ustalona ich wysokość w kolejnych latach. Zaznaczyć trzeba, iż w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, powódka złożyła sprawozdania z rozliczenia zaliczek za wszystkie objęte sporem lata i sprawozdania te zostały zatwierdzone.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną.

W punkcie II Sąd Okręgowy orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z zasadną odpowiedzialnością za wynik postępowania wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. Powódka wygrała spór przed Sądem II instancji w całości dlatego też należał się jej zwrot poniesionych kosztów na które złożyło się wynagrodzenie radcy prawnego w stawce minimalnej, obliczonej na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).