

Sygn. akt I ACa 1069/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<u>SSA Jan Kremer</u>
Sędziowie:	SSA Maria Kus-Trybek SSA Paweł Rygiel
Protokolant:	st.sekr.sądowy Barbara Piaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. M.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 5 czerwca 2012 r. sygn. akt I C 788/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 270zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

I ACa 1069/12

UZASADNIENIE

Powód A. M. wniósł o uchylenie dwóch uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w K.. Uchwała nr (...)z dnia 28 marca 2011 r. dotyczyła zatwierdzenia rachunku zysków i strat oraz bilansu za 2010 r., a uchwała Ner (...)z dnia 28 marca 2011 r. dotyczyła planu gospodarczego na 2011 r. W uzasadnieniu żądania pozwu wskazał, że jest właścicielem 6 samodzielnych lokali oznaczonych nr (...) położonych w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. i współwłaścicielem części wspólnych tej nieruchomości, a to zgodnie z treścią prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa- Krowodrzy w Krakowie z dnia 19 grudnia 2007 roku sygn. akt. I Ns (...). Powód podał, iż posiada udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 49,87%, a pozostałe udziały posiadają – W. B. (1) – 5,7% oraz jego córka A. J. 44,41%. Powierzchnia budynku wynosi 451,60 m² , w tym 65 m² powierzchni wspólnej.

Na mocy uchwały nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa zatwierdziła rachunek zysków i strat oraz bilansu za 2010 rok zamykające się po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w kwocie 57 747, 15 zł i stratą w wysokości 16 882,86 zł, przy czym wspólnota uchwaliła, iż strata zostanie pokryta z wpłat właścicieli lokali. W ocenie powoda zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza interes majątkowy powoda. W ocenie powoda wskazane w uchwale przez zarząd wspólnoty poniesione koszty i wydatki są nieuzasadnione co do wysokości oraz rodzaju, co w konsekwencji skutkuje ujemnym wynikiem finansowym wykazanym na rok 2010. Taki wynik finansowy wspólnoty za 2010 roku obliguje bowiem powoda do pokrycia strat w wysokości 16 882,86 zł z dodatkowych wpłat, co w ocenie powoda jest krzywdzące i nieuzasadnione. W przekonaniu powoda zarząd dokonując wydatków sprzecznych z zasadami prawidłowego zarządu i rozsądnej gospodarki naraził wspólnotę na wysokie i zbędne koszty.

Powód podniósł, że głosował przeciwko udzieleni zarządowi w osobie W. B. (1) absolutorium, ale uchwała z uwagi na fakt, że powód posiada mniej niż 50 % udziałów w nieruchomości została przegłosowana. W szczególności powód zarzucił, iż wydatki poniesione na wynagrodzenie Biura Usług Budowlanych i (...) a związane z wykonaniem następujących opinii: stanu technicznego konstrukcji budynku w kwocie 6 588 zł, projektu budowlanego - w kwocie 6 100 zł, projektu wykonawczego – w kwocie 5 490 zł oraz przeglądu pięcioletniego budynku w wysokości 2 196 zł, kosztorysu inwestorskiego w kwocie 610 zł oraz czynności nazwanych „ konsultacje doradztwa” – w wysokości 2 074 zł, były nieuzasadnione a nadto zawyżone.

W przekonaniu powoda koszt pierwszej ze wskazanych opinii winien wynosić około 1230 zł, a pozostałe były w ogóle zbędne. Opinia dotycząca przeglądu pięcioletniego budynku została bowiem sporządzona w okresie obowiązywania poprzednio wykonanego przeglądu 5 letniego z dnia 10 marca 2008 roku, przeglądu rocznego z dnia 26 marca 2009 roku, zaś pod pozycją „ konsultacje i doradztwo” nie wiadomo co się kryje. Powód zarzucił, iż wspólnota w 2010 roku na wskazane opinie wydała 23 058 zł, co z powodzeniem pokryłoby uzasadnione koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Dodatkowo powód zakwestionował także celowość takich wydatków jak utrzymanie domeny internetowej – 122 zł rocznie, zakup w grudniu 2010 roku – humobaka (użyźniacz gleby) i granulatu do kompostu oraz elektrokompostownika na łączny koszt 478 zł oraz zakup wózka z węzłem w kwocie 617, 37 zł w sytuacji, gdy nie znajduje się on na terenie posesji. Powód zakwestionował nadto wydatki w postaci : wynagrodzenia zarządu w kwocie 1000 zł, w sytuacji, gdy nie ma uchwały wspólnoty w tym przedmiocie oraz wysokość wynagrodzenia administratora w kwocie 1230 zł miesięcznie w sytuacji, gdy stawki rynkowe za administrowanie tego typu nieruchomości wynoszą w granicach 700-800 zł.

Odnosnie uchwały nr (...)w której wspólnota zatwierdziła plan finansowo – gospodarczy na rok 2011, w którym Wspólnota uchwaliła miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów (...) w kwocie 6,87 zł za m² powierzchni użytkowej , fundusz remontowy w kwocie 1 zł / m² powierzchni użytkowej oraz koszty mediów w wysokości MPWiK – 0,17 zł/m², śmieci 0,22 zł/ m² powierzchni użytkowej, powód wskazał, iż jest ona sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesem majątkowym powoda. W szczególności powód wskazał, iż kwota 6,87 zł/m² na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej jest nieuzasadniona realnymi potrzebami wspólnoty, nadto powód wskazał, iż nie podano treści planu finansowego więc nie zna uzasadnienia wysokości uchwalonych zaliczek. W ocenie powoda niewielka powierzchnia nieruchomości (451,60 m²) nie uzasadnia większych wydatków np. na sprzątnięcie części wspólnych tj. sieni i klatki schodowej i korytarza których łączna powierzchnia wynosi 65 m². Istotnym składnikiem kosztów utrzymania są zaś koszty osobowe takie jak wynagrodzenie zarządu i administracji, wspólnota ponosi je w wysokości 1250 zł miesięcznie a to na podstawie umowy z dnia 16 lipca 2010 roku zawartej z Zespołem (...) sp.j. Wynagrodzenie to w przekonaniu powoda przekracza stawki rynkowe. Dodatkowo na utrzymanie nieruchomości zgodnie z planem składa się wynagrodzenie zarządu w osobie W. B. (1) w kwocie 1000 zł miesięcznie, jednak nie został podjęta uchwała wspólnoty w sprawie określenia wynagrodzenia zarządu, co narusza art. 22 ust. 3 pkt. 1 ustawy o własności lokali, a zatem żądanie tego wynagrodzenia jest bezpodstawne. Wynagrodzenie w takiej wysokości nie znajduje też uzasadnienia w dyspozycji art. 28 tej ustawy. Powód podniósł, iż ustalony uchwałą łączny koszt miesięcznego utrzymania nieruchomości wspólnej przypadający na wszystkich właścicieli nieruchomości

wynosi 3 300 zł co w odniesieniu do niewielkiej kamienicy o powierzchni 451,60 m² wydaje się nieuzasadnione. (k.2-10).

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwana Wspólnota podniosła, że stanowisko powoda w sprawie wynika z istniejącego konfliktu między powodem a pozostałymi członkami wspólnoty, w tym sprawującym zarząd W. B. (1). Konflikt ten utrzymuje się od szeregu lat w tym przez okres toczącego się postępowania o zniesienie współwłasności.

Strona pozwana przyznała, iż powód zaskarżył uchwałę w sprawie planu finansowego na 2010 rok, jednak Sąd oddalił wnioski o zabezpieczenie przez wstrzymanie wykonalności uchwały argumentując, iż wysokość zaliczek jest pochodną wielkości udziału służącego powodowi w nieruchomości wspólnej. Mimo tego powód uiszcza kwoty według swojego uznania, co utrudnia zarząd nieruchomością wspólną i utrudnia przeprowadzenie prac remontowych. W ocenie Wspólnoty wszystkie koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zostały ujęte w wysokości realnej i zgodnej z powszechnie spotykanymi cenami. Strona pozwana zarzuciła, iż powód kwestionując wydatki poczynione na koszty opinii i ekspertyz nie wyjaśnia dlaczego, a niezgodnie z rzeczywistością podaje, iż nie otrzymał dokumentacji sporządzonej na zlecenie wspólnoty w tym opinii, bowiem zostały mu wręczone przez pełnomocnika W. B. (1). Odnosząc się zaś do pozostałych kwestionowanych przez powoda wydatków strona pozwana wskazała, iż utrzymanie domeny internetowej wspólnoty uzasadnione jest funkcjonowaniem poczty elektronicznej wspólnoty na tym adresie. Natomiast humbaki, granulaty do kompostu, eko-kompostownik i wózek z węzłem przeznaczone są do utrzymania w należyłym stanie ogrodu na terenie wspólnoty.

Co do wynagrodzenia członka zarządu wspólnoty strona pozwana wskazała, iż nie było ono pobierane ani w 2010 roku ani nie jest pobierane w 2011 roku. Zarzut powoda zawyżenia wynagrodzenia administratora nie jest o tyle słuszny, że jego wysokość jest zależna od sytuacji i specyfiki Wspólnoty.

Wspólnota podała, iż faktem jest, że powód zgodnie z uchwałą zobowiązany będzie do pokrycia strat bilansowych wspólnoty, ale obowiązek taki spoczywać będzie także na pozostałych członkach, wysokość zaś dopłaty wynika z proporcji udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Strona pozwana podniosła, iż mając na uwadze, że powód jest właścicielem 7 lokali w tym lokalu użytkowego w nieruchomości, zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej w wysokości 1574,58 zł miesięcznie nie może być uznana za rażąco wysoką. Wydatki związane z nieruchomością związane nadto są z jej stanem technicznym w szczególności koniecznością wykonania szeregu prac remontowych, w tym konstrukcji budynku tj. remontu stropów żelbetonowych, remontu generalnego dachu, remontu elewacji, izolacji przeciwwilgociowej ścian piwnic, wymianie pionów instalacji wodnej i kanalizacyjnej. (k.41-47).

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 5 czerwca 2012 r. uwzględnił żądanie pozwu w całości odnośnie uchwały nr (...)i w części co do uchwały nr (...), a mianowicie odnośnie § 1 i § 2 w części dotyczącej zatwierdzenia miesięcznych opłat zaliczkowych na utrzymanie nieruchomości wspólnej – eksploatacja.

Sąd Okręgowy za bezsporne przyjął, że Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w K. powstała na skutek wyodrębnienia lokali mieszkalnych w wyniku zniesienia współwłasności dokonanego na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa- Krowodrzy w Krakowie z dnia 19 grudnia 2007 roku sygn. akt. I Ns (...) i orzeczenia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 16 lipca 2008 roku sygn. akt. II Ca (...). Powód posiada udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 49,87%, a pozostałe udziały posiadają – W. B. (1) – 5,7% oraz jego córka A. J. 44,41%. Powierzchnia budynku wynosi 451,60 m², w tym 65 m² powierzchni wspólnej. Budynek posiada trzy kondygnacje naziemne i jest podpiwniczony na całej powierzchni zabudowy, posiada mały ogród.

Powód jest właścicielem 6 samodzielnych lokali oznaczonych nr (...)w tym jednego lokalu użytkowego.

Zgodnie z uchwałą podjętą na zebraniu wspólnoty w dniu 6 października 2009 roku nr(...)roku Wspólnota postanowiła powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej zajmującej się zarządaniem i administrowaniem nieruchomościami, bądź wskazała, iż będzie on sprawowany przez właściciela wybranego uchwałą. Jednocześnie uchwaliła, iż księgi

rachunkowe wspólnoty będą prowadzone w sposób uproszczony, który będzie polegać na prowadzeniu ewidencji, w ramach której rejestruje się wszystkie przychody, koszty, środki pieniężne oraz związane z tym rozrachunki. Księgi rachunkowe mogą być prowadzone w formie rejestru przy użyciu systemu komputerowego albo innych urządzeń księgowych. Prowadzona ewidencji pozwoli na uzyskanie danych niezbędnych do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego oraz obliczenia należnych podatków. Różnica między przychodami i kosztami jakie osiągnęła wspólnota mieszkaniowa w bieżącym roku obrotowym, zwiększa odpowiednio jej przychody lub koszty w następnym roku obrotowym. Fundusz remontowy jest przeznaczony na remonty zgodnie z uchwałami Wspólnoty a nie wykorzystane środki przechodzą na rok następny.

Zgodnie z uchwałą nr (...)podjętą na tym samym zebraniu Wspólnota upoważniła W. B. (1) do podpisania umowy o administrację nieruchomości ze spółką Zespół (...) i Wspólnicy sp. j., a uchwałą nr (...)postanowiła, iż rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oparte będzie o przyjęty dla wspólnot mieszkaniowych system zaliczek na fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy płatnych i wyliczonych zgodnie z zapisami ustawy o własności lokali.

W dniu 16 lipca 2010 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) reprezentowana przez W. B. (1) zawarła ze spółką Zespół (...) i Wspólnicy sp. j. w K. umowę o administrację nieruchomości za wynagrodzeniem w wysokości 1000 zł + VAT miesięcznie.

W 2010 roku Wspólnota poniosła wydatki związane z utrzymaniem domeny internetowej – 122 zł rocznie, zakupem w grudniu 2010 roku – humobaka (użyźniacz gleby) i granulatu do kompostu oraz ekokompostownika na łączny koszt 478 zł oraz zakupem wózka z węzłem w kwocie 617, 37 zł.

Na zebraniu w dniu 28 marca 2011 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul.. Prądnicka 79 w Krakwie podjęła uchwałę nr (...)w sprawie zatwierdzenia rachunku zysków i strat oraz bilansu za rok 2010. Zgodnie z brzemieniem tej uchwały dokonano ” zatwierdzenia rachunku zysków i strat oraz bilansu wspólnoty mieszkaniowej sporządzonego według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku zamykającego się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową 57 747,15 zł oraz wynikiem finansowym – 16 882,86 zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami zostanie pokryta z wpłat właścicieli lokali”.

Za uchwałą głosowali właściciele posiadający 50,13 % głosów, a przeciw 49,87 %.

Na tym samym zebraniu Wspólnota podjęła uchwałę nr (...)w której w § 1 przyjęła plan gospodarczy na rok 2011, upoważniając zarząd, w przypadku zmian cen energii, wody, ścieków, do dokonania odpowiednich zmian w opłatach, a w § 2 zatwierdziła miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną i media: utrzymanie nieruchomości wspólnej (eksploatacja) – 6,87 zł /m2 powierzchni użytkowej, fundusz remontowy -1,0 zł /m2 pow. użytkowej, (...) i K -,017 zł/ m2 pow. użytkowej, śmieci 0,22 zł/ m2 pow. użytkowej.

Za uchwałą głosowali właściciele posiadający 50,13 % głosów, a przeciw 49,87 %.

Ponadto Sąd ustalił, że zgodnie z rachunkiem zysków i strat za 2010 roku stanowiącym podstawę do podjęcia uchwały nr (...), wspólnota w 2010 roku osiągnęła przychody w wysokości 17 027, 52 zł, a na koszty składały się następujące wydatki: abonament (...) – 12,20 zł, koszty ekspertyz i operatów 18 178 zł, koszty przeglądów budynku – 2196 zł, koszty z tytułu windykacji i obsługi prawnej – 2 500 zł, opłaty bankowe i pocztowe – 144 zł, opłaty skarbowe, sądowe i inne – 3 416 zł, pozostałe koszty utrzymania budynku – 1 298,11 zł, ubezpieczenia – 171,57 zł, utrzymanie czystości zieleni zimowe -478 zł, wynagrodzenie zarządcy obsługa prawna - 5 516, 10 zł. Zatem ogółem koszty wyniosły 33 910,38 zł. W konsekwencji wynik finansowy Wspólnoty na rok 2010 roku wyniósł – 16 882,85 zł.

Na wydatek nazwany „ koszt ekspertyz i operatów składały się” : opinia stanu technicznego konstrukcji budynku – 6 588 zł, projekt budowlany – 6 100 zł, projekt wykonawczy – 5 490 zł. Opinie te zostały sporządzone przez Biuro Usług Budowlanych i (...) -DOM na zlecenie zarządu Wspólnoty.

Dodatkowo biuro to wykonało w 2010 roku na zlecenie Wspólnoty – przegląd pięcioletni budynku za kwotę 2 196 zł, kosztorys inwestorski za 610 zł oraz wystawiło rachunek za „konsultacje doradztwo” na kwotę 2 074 zł.

Przed zleceniem wykonania wskazanych opinii Biuro Usług Budowlanych i (...) -DOM, zarząd Wspólnoty zwrócił się do jeszcze jednej firmy z zapytaniem o cenę i otrzymał ofertę wyższą – 25 620 zł brutto.

Zgodnie z opinią dotyczącą stanu technicznego konstrukcji istniejącego budynku mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) sporządzoną w grudniu 2009 roku przez inż. Z. J. płyty między kondygnacyjne budynku nie spełniają warunku I (...) wg PN i są w stanie przedkatastrofalnym, stanowiąc realne zagrożenie dla obecnych użytkowników. Zgodnie z opinią należy niezwłocznie przystąpić do zabezpieczenia stropów przez ich podstemplowanie na wszystkich kondygnacjach, poczynając od ich kondygnacji najniższej, piwnicznej. Opinia zawiera propozycje wyburzenia wszystkich stropów, rozpoczynając prace wyburzeniowe od najwyższego stropu, a przed przystąpieniem do tych prac zerwanie warstw podpodadzkowych. Druga propozycja to wykonanie remontu budynku przy założeniu pozostawienia istniejących płyt stropowych, pod warunkiem wprowadzenia zasady przyjęcia i przenoszenia ich ciężaru w całości przez nowe konstrukcje stropowe. Dalej wskazano, iż prace remontowe i naprawcze budynku wymagają opracowania przez wykonawcę, projektu realizacji robót z uwzględnieniem wniosków zawartych w opinii.

Na tej podstawie został następnie zlecony przez zarząd projekt budowlany przebudowy związanej ze wzmocnieniem stropów oraz pogłębieniem piwnic, budynku usługowo – mieszkalnego przy ul. (...) w K., a następnie projekt wykonawczy i kosztorys inwestorski.

Decyzję co do wykonania opinii i podmiotu, który je wykona oraz co do trybu wyboru wykonawcy podejmował zarząd wspólnoty, który też zdecydował o przygotowaniu budynku do remontu..

W październiku 2010 roku na zleceniu zarządu wspólnoty został wykonany przegląd pięcioletni budynku.

Przed powstaniem wspólnoty zarząd nieruchomością przy ul. (...) w K. sprawowała E. M. jako zarządca sądowy. Postanowieniem z dnia 10 maja 2010 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie zwolnił ją z tej funkcji.

Pismem z dnia 5 lipca 2010 roku Wspólnota wezwała E. M. do przekazania dokumentacji dotyczącej nieruchomości.

Dokumentacja ta nie została jednak wydana, a zarząd wspólnoty nie podjął dalszych działań zmierzających do wyegzekwowania od byłego zarządcy tej dokumentacji.

E. M. jako zarządca sądowy, którą to funkcję pełniła parę lat, zlecała obligatoryjne przeglądy budynku w tym pięcioletni, który w dacie odwołania jej z funkcji był aktualny.

Zgodnie z rocznym planem finansowym na rok 2011 w zakresie kalkulacji stawki zaliczki eksploatacyjnej wskazano następujące planowane wydatki determinujące jej wysokość: abonament (...) – 50 zł, energia elektryczna części wspólnej -300 zł, koszty ekspertyz operatów – 0 zł, koszty nowych inwestycji i remontów – 6000 zł, koszty przeglądu budynku

2 500 zł, opłaty, sądowe, skarbowe i inne – 0 zł, opłaty bankowe, pocztowe -300 zł, pozostałe koszty utrzymania budynku 1300 zł, ubezpieczenia 600 zł, utrzymanie czystości, zieleni, zimowe- 1 000 zł, wynagrodzenie administracji, obsługa księgowo 12 400 zł, obsługa prawna – 2500 zł, wynagrodzenie zarządu 4 800 zł.

Na rynku nieruchomości funkcjonują administratorzy nieruchomości, którzy podjedliby się administrowania nieruchomością przy ul. (...) w K. za wynagrodzeniem między 500 – 620 zł. Wspólnota nie zatrudnia osób sprzątających czy utrzymujących zieleń wokół budynku.

Remonty objęte sporządzonymi projektami budowlanymi nie zostały dotąd wykonane, gdyż we wspólnocie istnieje spór co do zasadności ich wykonania. W przekonaniu A. M. możliwe jest przeprowadzenie remontu w sposób który nie wymagałby wymiany stropów ale ich wzmocnienia, co można byłoby zrobić sukcesywnie i tańszym kosztem.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów, zeznań świadków i powoda.

Autentyczność i prawdziwość dowodów z dokumentów nie była kwestionowana przez strony postępowania ich wiarygodności i moc dowodowa nie budzi zatem wątpliwości.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków i powoda w zakresie w jakim posłużyły do ustaleń faktycznych sprawy, albowiem w tym zakresie były one stanowcze i nie wykazywały sprzeczności co do istotnej dla sprawy wersji zdarzeń, a różnice jakie pojawiały się w tych zeznaniach wynikają jedynie z odmiennej oceny przez świadków i powoda potrzeb wspólnoty i zasad ich realizacji.

Zdaniem Sądu I instancji stosownie do zapisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 nr 80 poz. 903 ze zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali, albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną albo w inny sposób narusza jego interesy.

W analizowanej sprawie powód podniósł, iż zaskarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, albowiem określone w sprawozdaniu zysków i strat za 2010 rok wydatki nie były uzasadnione potrzebami wspólnoty, a planowane na 2011 rok są zawyżone, w tej sytuacji uchwały te naruszają jego interes jako członka wspólnoty, obciążając go kosztami nieuzasadnionym z ekonomicznego punktu widzenia.

Odnosząc się zatem do podstaw zaskarżenia uchwał wskazanych przez powoda wskazać należy, iż zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt.2 i 3 ustawy o własności lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności oraz zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Przedmiotem tego zebrania winno zaś być uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu, ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, a także sprawozdanie zarządu.

Ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych regulacji na temat formy i zawartości sprawozdania składanego właścicielom lokali przez zarząd lub zarządcę. Należy więc zakładać, że do takiego sprawozdania stosować się będzie, podobnie jak do innych sprawozdań, wymogi rzetelności (zgodności z faktami i dokumentami), kompletności (ujmowanie wszystkich faktów, jakie miały miejsce) i czytelności (przedstawianie informacji w taki sposób, aby wszyscy mogli przeczytać i zrozumieć treść przekazu). Bez znaczenia będzie natomiast jego forma, chyba że właściciele lokali (w umowie lub w uchwale) postanowią, że sprawozdanie to ma być składane w określonej przez nich formie.

Aby sprawozdanie było kompletne, musi zawierać także część finansową, a sporządzenie sprawozdania finansowego związane będzie z obowiązkiem (o którym mowa w art. 29 ust. 1 u.w.l.) prowadzenia przez zarząd lub zarządcę określonej przez wspólnotę mieszkaniową pozaksiegowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Sprawozdanie zarządu lub zarządcy powinno także zawierać informacje o wykonaniu przez zarząd innych uchwał właścicieli lokali.

Ocena zarządu lub zarządcy równoznaczna jest z dokonaniem oceny, czy nieruchomość wspólna zarządzana była prawidłowo, a końcowym efektem tej oceny jest udzielenie (lub nieudzielenie) absolutorium zarządowi (por. art. 30 ust. 2 pkt 3 i art. 29 ust. 2 u.w.l.).

Z kolei roczny plan zarządzania nieruchomością wspólną stanowi podstawę określenia opłat na pokrycie kosztów zarządu i powinien zawierać wykaz ważnych czynności, których wykonanie przewiduje się w najbliższym roku (w tym z zakresu eksploatacji utrzymania, napraw, konserwacji, remontów, inwestycji) oraz ocenę (kalkulację) przewidywanych kosztów ich wykonania. Ocena kosztów powinna być oparta na rzeczywistych kosztach poniesionych w roku poprzednim oraz na kosztach, których poniesienie wynika z zawartych umów lub ze średniego albo przewidywanego poziomu cen na rynku. Opierając się na kosztach w okresach poprzednich, w ocenie należy

uwzględnić przewidywane podwyżki cen, a także zakładać możliwość poniesienia wydatków nieprzewidzianych. Tak dokonana kalkulacja może następnie stanowić podstawę ustalenia opłat.

Sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej stanowi część sprawozdania rocznego składanego przez zarząd (lub zarządcę) na corocznym zebraniu właścicieli lokali. Powinno być ono sporządzone dla danej wspólnoty na rok kalendarzowy, opatrzone podpisem zarządcy lub członków zarządu (co najmniej dwóch członków, jeśli zarząd jest wieloosobowy), a jego zatwierdzanie odbywa się uchwałą właścicieli lokali - albo osobną, albo uchwałą w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium. Podobnie jak całe sprawozdanie, jego finansową część powinna charakteryzować rzetelność, kompletność i czytelność. Poza tym sprawozdanie finansowe powinno odpowiadać wymogom określonym w uchwałach lub w umowie właścicieli lokali (jeśli takie są) i zawierać co najmniej taki zakres danych, jaki zawiera prowadzona dla danej nieruchomości wspólnej pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Istotne będzie również przedstawienie efektów zarządzania nieruchomością.

Powód kwestionując sprawozdanie finansowe Wspólnoty wskazał w szczególności na brak uzasadnienia wydatków w zakresie kosztów operatów i opinii zleconych przez zarząd oraz nie wykazanie przez Wspólnotę, faktu poniesienia kosztów nazwanych „kosztem windykacji i obsługi prawnej”, jak również zawyżenie kosztów związanych z wynagrodzeniem zarządcy nieruchomości.

Należy zatem wskazać, iż zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali właściciele lokali obowiązani są do ponoszenia wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach stosownie do przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodnie zaś z art. 14 tej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację, 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości, 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Środki uiszczone na tej podstawie mogą być przeznaczone tylko na cel, dla którego zostały uiszczone

Wszelkie czynności, jakie zarząd planuje podjąć, oraz opłaty na pokrycie kosztów zarządu winny być określone w rocznym planie gospodarczym. Chodzi tu przede wszystkim o koszty czynności związanych z nieruchomością wspólną, które będą następnie rozliczane na podstawie faktycznie poniesionych wydatków. Kosztami zarządu nieruchomością wspólną są bowiem jedynie te, które bezpośrednio lub pośrednio wiążą się z czynnościami składającymi się na zarząd nieruchomością wspólną (A. Turlej (w:) R. Strzelczyń, A. Turlej, Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2007, s. 281).

Na koniec należy wskazać, że przepisy powołanej ustawy zezwalają na tworzenie funduszu na ponoszenie kosztów, o jakich mowa w art. 13 ust. 2 tej ustawy. Środki z tego funduszu mają na celu jedynie pokrycie wydatków niezbędnych dla zachowania substancji i prawidłowego funkcjonowania nieruchomości. Tworzenie takiego funduszu nie jest jednak obowiązkowe, a środki na nim zgromadzone stanowią własność poszczególnych właścicieli lokali i bez ich zgody nie mogą być przeznaczone na inny cel (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 15 kwietnia 2004 r., I ACa 1382/2003, Wokanda 2005, nr 9, s. 40). Nie może on zatem służyć pokrywaniu wydatków na inne cele, w szczególności cele inwestycyjne.

Odnosząc się zatem w tym kontekście do zaskarżonej uchwały nr(...)w przedmiocie zatwierdzenia zysków i strat oraz bilansu za 2010 rok należy wskazać, iż wbrew zarzutom powoda oraz wymogom rzetelności sprawozdania finansowego rozumianej jako zgodność sprawozdania z faktami i dokumentami, strona pozwana nie wykazała w jaki sposób została rozdysponowana kwota ujęta w sprawozdaniu jako „koszty z tytułu windykacji i obsługi prawnej” wyliczone na kwotę 2 500 zł, o ile bowiem w kwocie tej zawiera się wskazana w fakturze wystawionej przez Biuro Usług Budowlanych i (...) -DOM z dnia 7 października 2010 roku kwota 2 074 zł z tytułu „konsultacji i doradztwa” to wobec faktu, iż podmiot ten jednocześnie wykonywał wszystkie ekspertyzy i opinie zlecone przez Wspólnotę nie sposób, na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, wywieść jakie czynności poza wykonanymi opiniami miałyby uzasadniać

ten wydatek. Wspólnota nie zdefiniowała także jakie w istocie czynności czy wydatki kryją się pod pozycją „ pozostałe koszty utrzymania budynku” wyliczone na kwotę 1298,11 zł.

W kontekście zaś pozostałych zarzutów które w istocie sprowadzają się do kwestionowania zasadności wydatków dokonanych przez zarząd wspólnoty, a to związanych z wykonaniem opinii i ekspertyz oraz kosztów wynagrodzenia administratora należało rozważyć, czy mając na uwadze charakter sprawozdania finansowego, którego istotą jest dokonanie zestawienia przychodów i kosztów, dopuszczalne jest kwestionowanie ujętych w nim wydatków, które faktycznie zostały poniesione w aspekcie prawidłowości ich dokonania, czy też kwestia ta stanowi element, który winien podlegać analizie na etapie uchwały w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium, które stanowi wyraz dokonanej przez członków wspólnoty oceny zarządu w aspekcie prawidłowości zarządzania nieruchomością.

W ocenie Sądu, mając na uwadze fakt, iż zgodnie z art. 17 ustawy o własności lokali za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości, nie sposób przyjąć by kwestia zasadności podjętych przez zarząd wspólnoty wydatków nie podlegała badaniu już na etapie zatwierdzenia sprawozdania finansowego. Przyjmowanie dorocznych sprawozdań zarządu przez Wspólnotę jest wszak jednym z uprawnień kontrolnych jej członków względem zarządu.

W tej sytuacji należało rozważyć czy decyzja zarządu w przedmiocie wydatkowania kwoty 18 178 zł na operaty i ekspertyzy dotyczące nieruchomości wspólnej, która to kwota stanowi blisko połowę rocznych wydatków Wspólnoty (33 910, 39 zł) i przewyższa jej roczne przychody (17 027, 52 zł), znajdowała właściwe umocowanie w przepisach ustawy o własności lokali.

Podkreślić bowiem należy, iż zgodnie z art. 22 ustawy o własności lokali tylko czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Najczęściej przyjmuje się, że czynnościami zwykłego zarządu są bieżące sprawy związane ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej (co do zasady) w stanie nie pogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Wszystko zaś, co się w tych granicach nie mieści, należy do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością. Ale ocena charakteru czynności musi być dokonywana indywidualnie w odniesieniu do konkretnego stanu faktycznego (por. wyrok SN z dnia 13 kwietnia 1966 r., II CR 24/66, LEX nr 5970). Do czynności zwykłego zarządu zalicza się np.: 1) niezbędne remonty, naprawy, czynności organizacyjne zapewniające prawidłowe i sprawne funkcjonowanie nieruchomości. Przekracza zaś zakres tych czynności dokonywanie zmian w substancji nieruchomości, niewynikających z normalnego jej funkcjonowania; inne czynności, które co do ich charakteru są w zasadzie czynnościami zwykłego zarządu, jednak ze względu na pewne cechy nie mogą być za takie uznane, np. zawarcie umowy najmu na czas przekraczający zwyczaj miejscowy czy zawarcie umowy dzierżawy na długi okres czasu.

Należy zatem przyjąć, że wszelkie czynności ważne dla właścicieli lub dla stanu i przeznaczenia nieruchomości będą czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu.

Analizując zatem w tym kontekście decyzję zarządu w przedmiocie zlecenia opinii w zakresie opracowania stanu technicznego budynku, należy uznać, iż jej przeprowadzenie można uznać za zasadne w świetle dyspozycji art. 29 ust. 1 c ustawy o własności , zgodnie z którym zarząd jest obowiązany do podjęcia czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku i rozliczenia kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją tej dokumentacji. Jednakowoż wobec faktu, iż opinia ta wskazuje dwa sposoby przeprowadzenia koniecznych remontów tj. poprzez wyburzenie wszystkich stropów oraz przy ich zachowaniu, przy czym pierwsza metoda wymaga pozwolenia na budowę, a co za tym idzie wykonanie dokumentacji wymaganej prawem budowlanym, (w tym projektu budowlanego), druga zaś metoda takiej decyzji nie wymaga, a jedynie konieczne jest zgłoszenie wykonywanego remontu (por art. 33 ust. 2 pkt 1 oraz art. 3 pkt 8 prawa budowlanego), należało przyjąć, iż decyzja co do kierunku prowadzonych prac budowlanych przekraczała zakres zwykłego zarządu rzeczą, biorąc także pod

uwagę koszt dokumentacji budowlanej, zatem wymagała uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej, wyrażająca zaś zgodę na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, w tym także umowy, winna określać istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia umowy oraz wskazywać osobę, z którą umowa ma zostać zawarta. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 17 marca 2009 r. I ACa 149/09 POSAG 2009/1/57-58). Skoro zatem wśród członków wspólnoty mieszkaniowej istnieje dodatkowo spór co do kierunku prowadzenia prac remontowych, a Wspólnota nie wykazała, iż została podjęta uchwała umocowująca zarząd do zlecenia opracowania dokumentacji budowlanej koniecznej dla wykonania prac zgodnie z pierwszą wskazaną w opinii technicznej metodą, nie można przyjąć, iż wydatki poczynione w tym zakresie przez zarząd znajdowały właściwe umocowanie. W konsekwencji zatem nie można uznać, iż ich ujęcie w zestawieniu rachunku zysku i strat odpowiadało wymaganiom ustawy o własności lokali. W ocenie Sądu inne ujęcie wskazanej kwestii czyniłoby kontrolę czynności dokonywanych przez zarząd a sprawowaną przez członków wspólnoty, iluzoryczną.

Decydując zaś o uchyleniu uchwały nr(...)w części dotyczącej zatwierdzenia miesięcznych opłat zaliczkowych na utrzymanie nieruchomości wspólnej (eksploatacja), Sąd miał na uwadze, iż wskazana przez stronę pozwaną kalkulacja tej stawki zawiera m.in. pozycję przewidującą uiszczanie zaliczki na wynagrodzenie zarządu wspólnoty w kwocie 4 800 zł, mimo, iż Wspólnota nie wykazała, że została podjęta uchwała o ustaleniu wynagrodzenia zarządu, a to zgodnie z dyspozycją art. 22 ust. 3 pkt 1 ustawy o własności lokali, a nadto by wynagrodzenie to odpowiadało uzasadnionemu nakładowi pracy właściciela lokalu pełniącego obowiązki członka zarządu. (art. 28 ustawy o własności lokali). Nadto nie sposób przyjąć by wymaganiom przejrzystości planu gospodarczego, pozwalającego na późniejszą kontrolę jego wykonania, odpowiadała pozycja „pozostałe koszty utrzymania budynku”. W świetle ustaleń faktycznych sprawy nie można też nie zgodzić się z zarzutem powoda by stawka wynagrodzenia zarządcy nieruchomości kalkulowana na poziomie 12 400zł rocznie tj. ponad 1000 zł miesięcznie nie była wysoka. Ze złożonych ofert wynika bowiem, że możliwe jest ustalenie tego wynagrodzenia na niższym poziomie.

W ocenie Sądu powód nie wykazał zaś by uchwała nr (...)w zakresie pozostałych stawek nią objętych, w tym zaliczki na fundusz remontowy oraz opłat (...) i K i za śmieci naruszała zasady prawidłowego zarządu czy jego interes jako członka wspólnoty, w istocie nie formułując nawet w tym zakresie konkretnych zarzutów.

Wobec powyższego na podstawie powołanych przepisów należało orzec jak w pkt. II i III sentencji wyroku.

O kosztach rozstrzygnięto w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu w oparciu o przepisy art. 100 k.p.c. przy zastosowaniu §10 ust. 1 pkt 1 w zw. z §5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu. (Dz. U. Nr 163, poz.1349). Na koszty te złożyły się: opłata sądowa od pozwu 400 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powoda – 180 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł .

Wyrok ten w części uwzględniającej powództwo zaskarżyła apelacją strona pozwana – pkt I, II, IV - wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku w tej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, ewentualnie o zmianę orzeczenia i oddalenie powództwa z zasądzeniem kosztów.

Apelująca zarzuciła naruszenie przepisów postępowania skutkujące nieważnością postępowania – art. 133 § 2 k.p.c. w zw. z art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali przez skierowanie zawiadomienia o terminie rozprawy na dzień 22 listopada 2012 r. na adres administratora a nie zarządu, prowadzenie postępowania dowodowego w tym stanie rzeczy i przyjęcie skuteczności doręczenia stanowi naruszenia art. 379 pkt 5 k.p.c.; ponadto także skutkujące nieważnością naruszenie przepisów postępowania poprzez orzeczenie ponad żądanie pozwu i uchylenie uchwały nr(...)przez uznanie, że zlecenie przez zarząd ekspertyz i operatów przekraczało zakres zwykłego zarządu – art. 321 § 1 k.p.c., podczas gdy powód zarzucał jedynie że uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza majątkowy interes powoda; kolejne zarzuty dotyczące naruszenia przepisów postępowania odwołują się do art. 227, 233 § 1 i 328 § 2 k.p.c. przez nie przedstawienie w uzasadnieniu odniesienia do wysokości wynagrodzenia administratora i pozostałych kosztów utrzymania budynku; a nadto naruszenia art. 189 k.p.c. gdyż powód utracił

interes prawny w zaskarżeniu uchwały nr (...)w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2011 r., z chwilą głosowania za uchwałą zatwierdzającą sprawozdanie finansowe za ten rok. Zarzucono też naruszenie art. 219 k.p.c. przez nie połączenie niniejszej sprawy z wcześniej wniesiona dotyczącą zasadności zleconych opinii.

Zarzuty naruszenia prawa materialnego – błędna wykładnia i niewłaściwe zastosowanie art. 22 ustawy o własności lokali, przez przyjęcie przy zleceniu opinii i ekspertyz granic zwykłego zarządu co nie miało miejsca, a nadto przyjęcie, kwoty na wynagrodzenie zarządu wymagało odrębnej uchwały poza uchwałą w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego, gdy wynagrodzenie to nie było wypłacane. Ponadto zarzucono naruszenie art. 25 ust. 1 w zw. z art. 23 ustawy o własności lokali przez uznanie kosztów wynagrodzenia administratora za zawyżone pomimo wypłaty według umowy zawartej na podstawie upoważnienia wspólnoty z uchwały nr (...)nie zaskarżonej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne i wywody prawne Sądu Okręgowego i przyjmuje je za własne. Odnosząc się do zarzutów apelacji w pierwszej kolejności rozpoznaniu podlegały zarzuty naruszenia prawa procesowego z najdalej idącym podnoszącym nieważność postępowania. Zarzut nieważności postępowania jest chybiony, rzeczywiście Sąd dokonał doręczenia na adres administratora na rozprawę w dniu 22 listopada 2011 r., a nie jak podano w apelacji roku 2012. Przeprowadzono wówczas przyjmując prawidłowość doręczenia dowód z przesłuchania świadka J. W. który był współwłaścicielem firmy administrującej nieruchomością, a na marginesie, która aktualnie jest zarządem Wspólnoty. Jednak nie to przesądza, że doszło jedynie do uchybienia procesowego, a okoliczność, że po tej rozprawie odbyły się rozprawy w dniach 13 marca 2012 r., oraz 22 maja 2012 r. na których pozwana była reprezentowana przez pełnomocnika adwokata. Sąd wskazywał jako pozwanego W. B. (1), wówczas pełniącego funkcję zarządu wspólnoty, a więc osobę uprawnioną do jej reprezentacji. Pełnomocnik wnosił o pominięcie przesłuchania W. B. ze względu na jego stan zdrowia. Pełnomocnik pozwanej Wspólnoty nie podnosił tej okoliczności i nie wnosił o powtórzenie czynności. W tym stanie rzeczy Sąd I instancji dopuścił się uchybienia procesowego, które jednak nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia i nie było w ramach lojalnego prowadzenia postępowania podnoszone przez pozwaną w trakcie jego trwania. Sąd Najwyższy wypowiedział się odnośnie pozbawienia możliwości działania przez stronę między innymi w postanowieniu z dnia 28 listopada 2002 r. II CKN 399/01 LEX nr 196607 „. Pozbawienie strony możliwości obrony jej praw polega na tym, że z powodu wadliwości czynności procesowych sądu lub strony przeciwnej nie mogła ona brać i nie brała udziału w istotnej części postępowania, przy czym chodzi tu o całkowite pozbawienie możliwości obrony. Pozbawienie to zachodzi tylko wtedy, gdy strona w ogóle nie miała możliwości obrony swych praw”, a także w wyroku z dnia 28 marca 2008 r. V CSK 488/07 LEX nr 424315, „Przy analizie, czy doszło do pozbawienia strony możliwości działania, trzeba najpierw rozważyć, czy nastąpiło naruszenie przepisów procesowych, następnie zbadać, czy uchybienie to wpłynęło na możliwość strony do działania w postępowaniu, wreszcie ocenić, czy pomimo zaistnienia tych przesłanek strona mogła bronić swych praw w procesie. Dopiero w razie kumulatywnego spełnienia wszystkich tych warunków można uznać, że strona została pozbawiona możliwości działania”; wyrok z dnia 19 lipca 2012 r. II UK 336/11 LEX nr 1219508, „Nieważność postępowania występuje wtedy, gdy strona postępowania wbrew swej woli zostaje faktycznie pozbawiona możliwości działania w postępowaniu lub jego istotnej części. Stwierdzenie, czy taki stan nastąpił, wymaga rozważenia, czy w konkretnej sprawie nastąpiło naruszenie przepisów procesowych, czy uchybienie to miało wpływ na możliwość działania strony oraz czy pomimo zaistnienia tych dwóch przesłanek strona mogła bronić swoich praw. Tylko przy kumulatywnym spełnieniu tych wszystkich przesłanek można mówić o skutkującym nieważnością postępowania pozbawieniu strony możliwości obrony swoich praw (art. 379 pkt 5 k.p.c.)”.

W konsekwencji zarzut nieważności postępowania nie mógł odnieść skutku, bez potrzeby dalszych rozważań związanych z powinnościami strony w dalszym toku postępowania.

Zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. również nie był zasadny, przepis ten stanowi, że sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Żądanie pozwu dotyczyło uchylenia uchwały, a więc w tym zakresie Sąd przepisu nie naruszył. Zarzut apelacji odwołuje się do uzasadnienia żądania,

pomijając okoliczności faktyczne z których najistotniejsze było przyjęcie uchwały. Ponadto pomija, że w pozwie powód wskazał na zaskarżenie uchwały dotyczącej planu finansowego Wspólnoty na rok 2010. Wreszcie wskazuje Sąd na to że jedną z przesłanek stwierdzenia przekroczenia zwykłego zarządu jest wykazanie naruszenia interesu członka wspólnoty. Podkreślić jednak należy, że powód odwołał się do okoliczności uzasadniających uchylenie uchwały, a co do dalszych zarzutów pozwanej odesłać można apelującą do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2009 r. II CSK 189/09 LEX nr 564981. Zarzuty procesowe związane z nie wykazaniem i nie uzasadnieniem problemu wynagrodzenia administratora i pozostałych kosztów utrzymania budynku związane są z nie dostrzeżeniem w pełni modelu apelacji, art. 227 k.p.c. nie może być naruszony przez sąd w szczególności przy uzasadnianiu orzeczenia, art. 233 § 1 k.p.c. tylko wówczas może być brany pod uwagę gdy strona wskaże na czym polegają błędy i uchybienia sądu w ocenie materiału dowodowego. W istocie apelacji wskazuje jedynie na art. 328 § 1 k.p.c. i tu dla zamknięcia rozważań tej grupy przepisów wystarczy wskazać, że Sąd ustalił, działanie na rynku administratorów otrzymujących wynagrodzenie w przedziale 500 - 600zł, a dla dopowiedzenia niezasadności zarzutu dla wynagrodzenia administratora wystarczy stwierdzenie, że ten sam administrator w trakcie postępowania obniżył jego wysokość, z po zostaniu zarządem, a więc przy większym zakresie czynności i odpowiedzialności otrzymuje mniejsze wynagrodzenie niż zakwestionowane / k. 255 akt – 900 zł netto /, a stosowny dokument przedłożyła pozwana. Także logiczne spojrzenie na zakres wydatków związanych z kosztami utrzymania nie zamieszkałej nieruchomości wystarczy dla przyjęcia niezasadności przyjętych kosztów. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że zarzut naruszenia art. 328 § 1 może być skutecznie podniesiony jedynie wówczas gdy treść uzasadnienia uniemożliwia odtworzenie rozumowania sądu, a w sprawie przypadek taki nie zachodzi, ponadto Sad II instancji rozpoznaje sprawę a nie apelację co także powoduje, że czyni własne ustalenia, a to znacząco ogranicza możliwość podnoszenia takiego zarzutu. Powód nie utracił interesu prawnego głosując za uchwałą dotycząca zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2011 r., gdyż nie wykazano by obejmowało ono kwestionowane przez powoda wydatki, innymi słowy zaakceptowanie rzeczywistego wykonania wydatków nie pozbawia interesu prawnego w podważaniu planowanych wydatków obejmujących inny zakres nawet jeśli w części pokrywałyby się. W komentarzu do k.p.c. T. Żywnowski w pkt 7 / wersja El. LEX do art. 189 k.p.c. /stwierdza, że pojęcie interesu prawnego należy rozumieć szeroko „ tzn. nie tylko w sposób wynikający z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego, lecz w sposób uwzględniający oprócz treści tych przepisów również ogólną sytuację prawną powoda”. Powyższe jest wystarczające do stwierdzenia braku zasadności zarzutu pozwanej. Chybiony jest również zarzut naruszenia art. 219 k.p.c. przez nie połączenie niniejszej sprawy ze sprawą IC (...)Sądu Okręgowego w Krakowie z uzasadnieniem, że w niej następuje weryfikacja zleconych prac i opinii. Art. 219 k. p. c. umożliwia, ale nie zobowiązuje do połączenia spraw, a połączenie ma jedynie charakter techniczny, co skutkuje nie zasadnością zarzutu.

Przyjęcie niezasadności zarzutów naruszenia przepisów postępowania i tym samym stabilność stanu faktycznego pozwala na odniesienie się do zarzutów prawa materialnego.

Pozwana zarzuciła naruszenie prawa materialnego polegające na naruszeniu art. 22 u. w. l. Zarzut dotyczący zlecenia operatów i opinii nie jest trafny, obowiązkiem zarządu jest wykonywanie uchwał wspólnoty, a w szczególności planu gospodarczego na dany rok. Wszystkie inne czynności związane z oceną stanu budynku mogą być przez zarząd zlecane o ile obowiązek ich wykonania wynika z przepisu prawa. W sprawie tak nie było, jedynie przykładowo należy wskazać, że zlecenie opracowania opinii stanu technicznego budynku, projektu budowlanego i wykonawczego w sytuacji istnienia ważnego pierwszego z nich a braku uchwały o wykonaniu kolejnych, przy dalszym zarzucie zawyżenia kosztu tychże opinii. Koszt ich obciąża także powoda. Podsumowując, zlecenie takie jest możliwe wówczas gdy wykonanie ekspertyzy, opinii, jest ujęte w planie gospodarczym, bądź obowiązek wykonania wynika z ustawy. W sprawie problem dotyczy braku tych przesłanek i Sąd Okręgowy trafnie o tym orzekł. Odrębną, ale nie ostatnią rzeczą jest koszt opinii. Zlecenie tychże było przekroczeniem zakresu zwykłego zarządu. Niezależnie od tego czy wynagrodzenie ostatecznie wypłacono zarządowi, jak i oceny czy w konkretnej wspólnotie powinno ono w ogóle przysługiwać zarządowi, decydujące znaczenie ma treść art. 22 ust. 3 pkt 1 ustawy o własności lokali, który stanowi, że do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu zalicza się ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości. Konsekwencją tego jest konieczność określenia tego wynagrodzenia uchwałą, wyraźnie wskazującą że wspólnota ustala to wynagrodzenie i kwotę. Nie wypłacenie wynagrodzenia nie zmienia obowiązków wspólnoty, przy ustalaniu wysokości i nie działa wstecz.

Ponownie odnosząc się do wysokości wynagrodzenia administratora – zarzut z art. 25 ust. 1 w zw. z art. 23 u. w. l. - aktualne pozostają już poczynione powyżej wywody i stanowisko Sądu I instancji. Powołana uchwała upoważniała do powierzenia administracji, ale nie zwalniała z właściwego ukształtowania wysokości wynagrodzenia. Nadto nawiązując do już wyrażonego poglądu odnośnie zarzutu nieważności postępowania i orzeczenia ponad żądanie podkreślenia wymaga, że spełnienie każdej z przesłanek z art. 25 u. w. l. powoduje zasadność zaskarżenia uchwały, a zakresy przesłanek nie są rozdzielne. Uchwała która narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, może także być uchwałą niezgodną z prawem, albo lub i z umową właścicieli lokali. Przesłanką może być nadto inny sposób naruszenia interesu właściciela lokalu składającego skargę.

Podsumowując, apelacja nie była zasadna i uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., zaś o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

.