

Sygn. akt I ACa 1382/07



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2008 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Anna Owczarek

Sędzia SA Edyta Jefimko (spr.)

Sędzia SO del. Beata Kozłowska

Protokolant st. sekr. sąd. Aneta Walkowska

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2008 r. w Warszawie  
na rozprawie

sprawy z powództwa W K

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 20 września 2007 r. sygn. akt I C 985/06

I 1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) w punkcie 1 uchyla uchwałę nr 9/2006 r. w sprawie zmian w statucie  
Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W w części dotyczącej  
§ 12 pkt 3 lit c,

b) w punkcie 2 obniża zasądzoną od powódki na rzecz pozwanej tytułem  
zwrotu kosztów zastępstwa procesowego kwotę 180 (sto osiemdziesiąt)  
złotych do kwoty 85 (osiemdziesiąt pięć) złotych,

2) oddala apelację w pozostałej części,

II zasądza od W K na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej  
(...) w W tytułem częściowego zwrotu kosztów  
postępowania za II instancję kwotę 51 zł 25 gr (pięćdziesiąt jeden złotych  
dwadzieścia pięć groszy).

Na oryginale właściwe podpisy  
Za zgodność z oryginałem stwierdzam  
SEKRETARZ SĄDOWY  
*Katarzyna Foliak*  
Katarzyna Foliak

**UZASADNIENIE**

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 września 2007 r. wydanym w sprawie z powództwa W K skierowanego przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W o uchylenie uchwały nr 9/2006 – Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie oddalił powództwo, zasądzając od powódki na rzecz pozwanej tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego kwotę 180 zł i oddalając wniosek pozwanej o zwrot kosztów notarialnego poświadczenia dokumentów.

**Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wniosków.**

Uchwała nr 9/2006 r. została podjęta w drodze indywidualnego zbierania podpisów, przy liczbie wszystkich udziałów 61,8532, liczbie głosów oddanych za uchwałą 57,3599, liczbie głosów przeciwko uchwale 4,1882 i liczbie głosów wstrzymujących się 0,3051. Przedmiotem uchwały było dokonanie zmian w Statucie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W, wymienionych w załączniku. Kwestia podjęcia przedmiotowej uchwały znalazła się w porządku obrad zebrania właścicieli, które zwołano na dzień 28 marca 2006 r. Głosowanie nad uchwałą nie odbyło się jednak z powodu późnej pory.

Sąd oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez strony, uznając je za nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy. W jego ocenie badanie okoliczności, w których doszło do podjęcia zaskarżonej uchwały nie było celowe, ponieważ zgodnie z treścią art.25 ust.1 ustawy o własności lokali uchwała może zostać uchylona wyłącznie w przypadku jej sprzeczności z prawem lub zasadami współżycia społecznego.

Sąd uznał powództwo za bezzasadne. Wprawdzie w treści uchwały Nr (...) znalazło się stwierdzenie, iż jest to uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W, a nie właścicieli lokali stanowiących odrębną własność, lecz dla oceny zgodności uchwały z prawem decydujące znaczenie ma jej treść merytoryczna, a nie użyta nazwa. Ponadto nie budzi wątpliwości, że została ona podjęta przez właścicieli lokali, co wynika wprost z treści listy do głosowania. Zmiana statutu w zakresie §12 ust.3 lit. c stanowiącego, że członek pozwanej wspólnoty ma prawo do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, co w szczególności oznacza prawo kontroli działalności zarządu oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej wspólnoty i nieruchomości wspólnej, lecz z wyłączeniem prawa do jej skierowania oraz prawo kontroli po uprzednim zawiadomieniu na 14 dni przed datą kontroli, była w ocenie Sądu zgodna z art.

29 ust. 3 ustawy o własności lokali. Zaskarżona uchwała nie ogranicza członków wspólnoty we współdziałaniu w zarządzie nieruchomością wspólną, ale wyznacza ramy działalności kontrolnej zarządu. Naczelną zasadą funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest samodzielne podejmowanie uchwał przez właścicieli lokali. Zaskarżona uchwała została właśnie w taki sposób podjęta, a zdecydowana większość członków wspólnoty zaakceptowała jej treść i przyjętą formę kontroli, uwzględniając w kwestii kierowania dokumentów koszty związane z dokonywaniem tych czynności oraz problematykę należytej organizacji pracy zarządu. Nie naruszało także przepisów prawa pozbawienie Rady Wspólnoty funkcji kontrolnych i zastąpienie ich kompetencjami o charakterze doradczym (§ 45 statutu). Uchwała w tym przedmiocie stanowi wyraz realizacji uprawnień właścicielskich i w żaden sposób nie narusza zasad współżycia społecznego. Przyznanie w § 41 ust.4 statutu zarządcy nieruchomości prawa zawierania umów z wykonawcami, usługodawcami, świadczeniodawcami w ramach zatwierdzania planu gospodarczego nie jest sprzeczne z art. 22 ust. 3 pkt 1 ustawy o własności lokali. Wymienione czynności nie przekraczają zakresu zwykłego zarządu i najczęściej są konsekwencją uchwał podjętych przez właścicieli, dotyczących remontów, ich zakresu rzeczowego i finansowego. Zawierane przez zarząd umowy stanowią realizację uchwał podejmowanych w sprawach przekraczających zwykły zarząd. Ponadto zakres umów może wynikać z planu gospodarczego, który przecież właściciele zatwierdzają. W pozwanej wspólnotie nie funkcjonuje zarządca, ustanowiony na podstawie art.18 ust. 1 ustawy o własności lokali, lecz zarząd powołany na podstawie art.20 tej ustawy, który z kolei zawarł umowę cywilnoprawną o zarządzanie nieruchomością z zarządcą. Zarządca ten realizuje zadania zarządu, przysługujące temu organowi na podstawie przepisów ustawy o własności lokali. Skoro zarząd ma kompetencje do zawierania umów z wykonawcami, usługodawcami, świadczeniodawcami w ramach zatwierdzonego planu gospodarczego, to tym samym przysługuje także uprawnienie zarządcy. Sąd podkreślił, że wynagrodzenie zarządcy ustalane jest w rocznym planie gospodarczym, wobec czego nie został naruszony przepis art.22 ust.3 pkt 1 ustawy o własności lokali.

Natomiast ewentualne zamieszczenie w statucie regulacji prawnych, których w ogóle nie zawierała zaskarżona uchwała, nie może podlegać kontroli Sądu na podstawie art.25 ust.1 ustawy o własności lokali. Jako podstawę prawną wyroku wskazano art.25 ust.1 ustawy o własności lokali, a rozstrzygnięcia o kosztach procesu art.98 k.p.c.

**Apelację** od powyższego wyroku złożyła powódka, zaskarżając orzeczenie Sądu Okręgowego częściowo, tj. w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punktach 1 i 2 na podstawie następujących zarzutów:

- 1) sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego w zakresie poczynienia ustaleń, kto podjął zaskarżoną

uchwałę i pominięcie okoliczności, iż członkowie pozwanej wspólnoty zostali wprowadzeni przez pozwaną w błąd myśląc, że zmiany w statucie są dokonywane z powodu nowelizacji przepisów prawa.

- 2) naruszenia prawa materialnego w postaci art. 27 i 29 ust. 3 i art.22 ust. 3 pkt 1 ustawy o własności lokali.

Na podstawie powyższych zarzutów skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwały nr 9/2006 r. w zaskarżonej części, tj. w zakresie wprowadzonych na jej podstawie zmian § 12 pkt 3 lit. c, § 45, § 30 ust.4, § 41 ust. 4, § 13, § 14 ust. 4, §16 ust.2, § 30 ust.7 i § 34 statutu wraz z zasądzeniem od strony pozwanej na rzecz W K zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

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

Apelacja jest częściowo uzasadniona.

Podstawę prawną powództwa wytoczonego przez W K stanowi art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ( tekst jedn. Dz. U. z 2000 r.Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) - zwanej dalej ustawą - który poprzez określenie w ust. 1a terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, co oznacza, iż po upływie wskazanego w nim terminu ( 6 tygodni od dnia powiadomienia o treści uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania podpisów), wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały ( por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19 lutego 2004 r., I ACa 1297/03, OSA 2004/12/46). W konsekwencji Sądy obu instancji miały obowiązek rozpoznania powództwa wyłącznie na podstawie podstaw uzasadniających uchylenie uchwały wskazanych w pozwie i pominięcie dalszych podstaw formułowanych przez skarżącą w pismach procesowych złożonych w toku procesu , po upływie terminu do wytoczenia powództwa. Zgodnie z treścią art.25 ust. 1 ustawy ustawowymi podstawami zaskarżenia uchwały do Sądu są: niezgodność z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób interesów właściciela. Oznacza to, iż postawy tej nie mogą stanowić wady oświadczenia woli złożonego przez właściciela lokalu, np. w postaci błędu.

Trafny jest zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego w postaci art. 27 i art. 29 ust.3 ustawy. Pierwszy ze wskazanych powyżej przepisów stanowi, że każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, co nie uchybia przepisom z art.21 ust. 1 i art.22 ust. 1 ustawy. W doktrynie prezentowane jest stanowisko, że prawo do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną , skorelowane jest z prawem kontroli działalności zarządu przez każdego właściciela,

wynikającym z art.29 ust. 3 ustawy. Niewątpliwie prawo kontroli zostało sformułowane w ustawie bardzo szeroko i bezspornie obejmuje swoim zakresem wszelkie działania i czynności zarządu lub zarządcy, związane z zarządzaniem wspólną nieruchomością. Wątpliwości może budzić natomiast sam sposób wykonywania tego prawa przez właścicieli poszczególnych lokali. Z pewnością przysługuje im prawo żądania informacji i sprawozdań dotyczących stanu majątku wspólnoty i wyjaśnień w kwestiach związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Chodzi tu o prawo do uzyskania informacji ustnych i pisemnych, prawo osobistego lub z udziałem upoważnionej przez siebie osoby przeglądania wszelkich ksiąg i dokumentacji, prawo otrzymania lub sporządzenia kopii tych dokumentów (por. Roman Dzięczek- Własność lokali- Komentarz wydanie 4 s. 201 i J. Kozińska- Środki kontroli działalności zarządu i zarządcy według ustawy o własności lokali- St. Prawn. 2003, nr 3 s. 121). Prawu kontroli przysługującemu właścicielowi lokalu odpowiada ciążący na zarządzie lub zarządcy obowiązek umożliwienia mu wykonywania tego prawa, z którym wiąże się roszczenie o udzielenie wyjaśnień lub roszczenie o udostępnienie dokumentów. Ustawodawca nie przewidział jednak w tym zakresie żadnych szczególnych regulacji w ustawie. W szczególności nie określił, jakie dokumenty (wszystkie czy tylko określone z uwagi na potrzebę zapewnienia ochrony praw osób trzecich) i w jakiej postaci (np. oryginały, odpisy poświadczone za zgodność lub kserokopie) członek wspólnoty może otrzymać. W przypadku wydawania odpisów czy sporządzania kserokopii, kto ma ponosić koszty powstałe z tego tytułu. W doktrynie uprawnienie do zaznajomienia się z dokumentacją przez członka spółdzielni, wspólnika spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, czy członka wspólnoty mieszkaniowej nazywane jest uprawnieniem informacyjnym. W orzecznictwie uznaje się natomiast, iż w żądaniu członka wspólnoty mieszkaniowej udostępnienia mu przez wspólnotę dokumentacji dotyczącej nieruchomości wspólnej niewątpliwie dominują elementy ochrony interesów majątkowych właściciela lokalu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2006 r., IV CSK 110/0, Rejent 2008/2/162). Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny uznaje, iż uchwała nr 9/2006 w części zmieniającej § 12 pkt 3 lit c statutu poprzez uszczegółowienie prawa członka wspólnoty do kontroli działalności zarządu oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej wspólnoty i nieruchomości wspólnej na skutek dodania tekstu „, bez prawa kserowania. Kontrola działalności zarządu odbywa się po uprzednim zawiadomieniu na 14 dni przed datą kontroli” jest sprzeczna z art. 27 i art. 29 ust.3 ustawy. Obowiązujące przepisy ustawy o własności lokali nie stanowią podstawy do całkowitego i bezwarunkowego pozbawienia członka wspólnoty prawa do otrzymania kserokopii dokumentacji związanej ze sprawowaniem zarządu nieruchomością wspólną. Za dopuszczalne należy uznać natomiast co do zasady wprowadzenie określonych rozwiązań organizacyjnych związanych z technicznymi aspektami realizacji uprawnień kontrolnych, w związku z koniecznością przygotowania określonych

dokumentów( odszukania ich i usystematyzowania) oraz wykonania odpisów lub kserokopii , przy uwzględnieniu technicznych i kadrowych możliwości zarządu lub zarządcy danej wspólnoty oraz zatrudnionych przez nich pracowników, a także kosztów powstałych z tego tytułu . W praktyce funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych powstaje problem pogodzenia wykonywania przez właściciela czynności kontrolnych z czynnościami związanymi z zarządem nieruchomości. Niewątpliwie prawo właściciela powinno być wykonywane w sposób rozsądny . Nie może ono utrudniać ani tym bardziej uniemożliwiać normalnych czynności związanych z zarządzaniem nieruchomości. Dlatego w uchwale dotyczącej tej kwestii należy zdefiniować kryteria dostępu do dokumentacji , stanowiące skuteczny środek zapobiegawczy wobec zjawisk ewentualnego pieniactwa( por. Wiesław Sługiewicz- Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2006 r., Rejent nr 2 z 2008 r., s, 162-171). W celu rozwiązania tego zagadnienia można sięgnąć do modelowego uregulowania zawartego w przepisie art.212§1 k.s.h. , który stanowi, że prawo kontroli służy każdemu wspólnikowi. W tym celu wspólnik lub wspólnik z upoważnioną przez siebie osobą może w każdym czasie przeglądać księgi i dokumenty spółki, sporządzać bilans dla swego użytku lub żądać wyjaśnień od zarządu. Podobne regulacje tzw. uprawnień informacyjnych znajdują się w art.18 § 2 pkt 3 i §3 ustawy z dnia 16 września 1982 r., Prawo spółdzielcze , tekst jedn. Dz. U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 z późn. zm). Art. 18 § 2 pkt 3 stanowi, że członek spółdzielni ma prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów, zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni, protokołami obrad organów spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 8<sup>1</sup> ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.). Przy czym stosownie do regulacji zamieszczonej w art.18§3 ustawy spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Natomiast w art. 8<sup>1</sup> ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 15 grudnia 200 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jedn. Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm. przyznano członkowi spółdzielni mieszkaniowej prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne

sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela pogląd prawny wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 489/00, OSNC 2002/12/157, że przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) regulujące zarząd nieruchomością wspólną nie przewidują możliwości zobowiązania przez sąd wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały o określonej treści. Z uwagi na powyższe uznanie zaskarżonej uchwały za niezgodną z prawem w określonej części, skutkuje jej uchyleniem na podstawie art.25 ust.1 ustawy.

Sąd II instancji nie podzielił natomiast pozostałych zarzutów apelacyjnych.

Wbrew twierdzeniom skarżącej nie budzi wątpliwości, iż pomimo błędnego oznaczenia zaskarżona uchwała jest uchwałą właścicieli lokali, podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd a nie jak wynika z jej treści uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W . Samo nieprawidłowe oznaczenie uchwały nie świadczy o jej niezgodności z prawem , a w szczególności z art.23 ust.1 ustawy. Powyższy przepis stanowi, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Ustawodawca nie określił kategorii spraw , w których uchwały nie mogą być podejmowane w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, co oznacza, iż w tym trybie mogła zostać podjęta także uchwała nr 9/2006. Natomiast z uwagi na treść zaskarżonej uchwały przedmiotem orzekania Sądów obu instancji w rozpoznawanej sprawie nie mogła być kwestia dopuszczalności istnienia w Statucie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W ( § 28 ust. 1 ) ograniczeń w możliwości podejmowania uchwał we wskazanym trybie.

Ustalona w wyniku podjęcia zaskarżonej uchwały zmiana § 30 ust. 4 statutu jest zgodna z art.32 ust. 1 ustawy, który stanowi, że o zebraniu właścicieli zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art.18 ust.1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. Nie narusza również art. 27 i art.29 ust. 3 ustawy zmiana § 45 statutu . W jej wyniku doszło do przekształcenia kompetencji organu pozwanej wspólnoty, tj. Rady Wspólnoty z kontrolnych na doradcze. Nietrafne jest stanowisko apelującej, iż zmiana ta mogłaby nastąpić jedynie na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza - stosownie do dyspozycji art.18 ust. 2a ustawy. Powyższy przepis stanowi bowiem, że tylko uchwała w przedmiocie zmiany ustalonego w trybie art.18 ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną wymaga takiej formy. Natomiast zgodnie z treścią § 46 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W powołanie Rady Wspólnoty nie uszczupla praw innych członków ani jej zarządu, nie zmienia

sposobu zarządu (zasad zarządzania) nieruchomością wspólną. Skoro powołanie Rady Wspólnoty nie zmieniło sposobu zarządu nieruchomością wspólną, to również zmiana kompetencji tego organu nie wymaga przy podejmowaniu przez właścicieli lokali uchwały w tym przedmiocie - zachowania szczególnej formy, tj. zaprotokołowania przez notariusza.

Również uchwała w części dotyczącej zmiany § 41 ust. 1 statutu nie narusza przepisów prawa, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani interesów apelującej. W wyniku podjęcia zaskarżonej uchwały do zadań zarządu pozwanej wspólnoty zaliczono zawieranie umów z zarządcą nieruchomości w ramach zatwierdzonego planu gospodarczego. W uzasadnieniu zarzutów apelacyjnych podniesionych przez powódkę w tej kwestii W K stwierdziła, iż użyte w uchwale słowo zarządca interpretuje zgodnie z jego literalnym brzmieniem. Rację ma jednak strona pozwana, która w odpowiedzi na apelację wyjaśniła, iż uchwała w tej części określa jedynie kompetencje zarządu( działającego na podstawie art.20 ustawy) do zawierania umów z zarządcą – administratorem nieruchomości. W dniu 17 maja 2005 r. właściciele lokali, tworzący Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W, podjęli uchwałę nr 6/2005, która została zaprotokołowana przez notariusza w przedmiocie zmiany formy zarządu nieruchomością wspólną (dowód – protokół k-240-2413). Na jej podstawie z dniem 1 czerwca 2005 r. wprowadzony został sposób zarządu określony w art.20 ustawy. Zarząd został powołany, a następnie zawarł w dniu 2 maja 2006 r. umowę (...) o zarządzanie nieruchomością z E B, posiadającą licencję zawodową zarządcy nieruchomości( dowód- umowa k-234-238). W tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych, do których zalicza się pozwana, dopuszczalną w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali formą zarządu nieruchomością wspólną jest zlecenie zarządu( czynności z zakresu zarządzania nieruchomością wspólną) innemu podmiotowi na podstawie zawartej z nim przez wybrany zarząd umowy cywilnoprawnej. W oparciu o te umowy, usługi zarządzania nieruchomością wspólną mogą być świadczone przez osoby fizyczne zgodnie z regulacjami zawartymi w Rozdziale 3- Zarządzanie nieruchomościami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami( tekst jedn.Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm). Sam fakt posłużenia się w zaskarżonej uchwale w ślad za przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami pojęciem „zarządca” a nie „administrator” nie przesądza jednak o charakterze zawartej umowy, która bezsprzecznie nie dotyczy zarządu w rozumieniu art.18 ustawy, lecz czynności administrowania nieruchomością. Uchwała nie narusza więc art.22 ust.3 pkt 1 i 2 ustawy, ponieważ zarząd zawierając ewentualną umowę z zarządcą musi działać zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie gospodarczym i nie ustala samodzielnie wynagrodzenia zarządcy.

Trafne jest także stanowisko Sądu Okręgowego, że w ramach powództwa wytoczonego na podstawie art.25 ust.1 ustawy powódka nie może



kwestionować czynności , które nie wynikają z zaskarżonej uchwały, tj. zmian statutu nie wprowadzonych na jej podstawie .

Uznając apelację za częściowo uzasadnioną Sąd Apelacyjny na podstawie art.386§1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punktach 1 i 2 w ten sposób, że uchylił uchwałę nr 9 /2006 r. w sprawie zmian w Statucie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W w części dotyczącej §12 pkt 3 lit c oraz obniżył zasądzoną od powódki na rzecz pozwanej tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego kwotę 180 zł do kwoty 85 zł. Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu za I instancję stanowił art.100 k.p.c. Powódka wygrała proces w około 25%, a przegrała w 75% ( z czterech zakwestionowanych zmian w statucie wprowadzonych zaskarżoną uchwałą uchylono tylko §12 pkt 3 lit c). Łącznie koszty procesu w I instancji wyniosły 380 zł( Wanda Kroszel wydatkowała na opłatę sądowa kwotę 200zł , a pozwana na koszty zastępstwa procesowego 180 zł). Powódkę obciąża obowiązek poniesienia 75% ogółu kosztów procesu, ponieważ w tej części powództwo zostało oddalone. 75% z 380 zł., to kwota 285 zł. Skoro W K poniosła wyłącznie koszty w wysokości 200 zł, to ma obowiązek zapłacić stronie pozwanej kwotę 85 zł. W pozostałej części apelacja na podstawie art.385 k.p.c. podlegała oddaleniu. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu za II instancję zapadło w oparciu o treść art.100 k.p.c. w zw. z art.108§1 k.p.c. i art.391§1 k.p.c. Łącznie koszty procesu w postępowaniu apelacyjnym wyniosły 335 zł ( powódka poniosła opłatę od apelacji w kwocie 200 zł, a pozwana koszty zastępstwa procesowego w kwocie 135 zł). Apelacja została uwzględniona w około 25 % , a oddalona w około 75%.

*Wanda Kroszel*  
*[Signature]*

*[Signature]*  
Na mocy art. 230 § Kpc stwierdzam niemożność  
podpisania uzasadnienia wyroku/postanowienia  
przez powódca S.O. B. Kozłomły  
gdyż przebywa na urlopie  
S. Prokurator