

Sygn. akt I ACa 1415/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Janusz Kaspryszyn (spr.)
Sędziowie:	SSA Adam Jewgraf SSA Franciszek Marcinowski
Protokolant:	Katarzyna Rzepecka

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **M. B.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w Z.**

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze

z dnia 30 października 2012 r. sygn. akt I C 353/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

I. uchyla zaskarżoną uchwałę nr (...) z dnia 1 lutego 2012 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w Z. oraz zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 380 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,

II. uchyla zaskarżoną uchwałę nr (...) z dnia 1 lutego 2012 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w Z. oraz zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 380 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwoty po 335 zł (łącznie 670 zł) tytułem zwrotu kosztów postępowań apelacyjnych.

UZASADNIENIE

Powódka M. B. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. z dnia 1 lutego 2012 r. oraz o zasądzenie od strony pozwanej kosztów postępowania.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Z. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Powódka M. B. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. z dnia 1 lutego 2012 r. oraz o zasądzenie od strony pozwanej kosztów postępowania (sprawa o sygn. akt 370/12).

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Postanowieniem z dnia 6 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze w sprawie o sygn. akt 370/12 połączył do wspólnego rozpoznania sprawy o sygn. akt I C 370/12 i o sygn. akt I C 353/12 i prowadzenia pod sygnaturą I C 353/12.

Wyrokiem z dnia 30 października 2012 r. Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze oddalił powództwo o uchylenie uchwały nr (...) (pkt I) oraz oddalił powództwo o uchylenie uchwały nr (...) (pkt II).

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia faktyczne.

Na mocy uchwały nr (...) z dnia 30 marca 2011 r. współwłaściciele lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z., w miejsce dotychczasowego zarządu w osobach M. B. i T. O., powołali nowy trzyosobowy zarząd, w skład którego weszła W. S.,

T. B. i K. B. (1). Nowym zarządcą Wspólnoty została zaś I. M..

M. B. po zakończeniu sprawowania funkcji zarządu nie rozliczyła kosztów zarządu nieruchomością za I kwartał 2011 r. Kwotę jaką przekazała powódka nowemu zarządcy w wysokości 1.303,13 zł (na którą składały się kwota 391,22 zł - saldo rachunku bankowego na dzień 30 kwietnia 2011 roku oraz kwota 911,97 zł - jako stan kasy na dzień 31 marca 2011 r.) zgodnie z Uchwałą nr 10/2011 z dnia 14 listopada 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła zaksięgować na konto "koszty zarządu nieruchomością wspólną" jako kwota otwarcia.

Uchwałą nr (...) z dnia 1 lutego 2012 r. współwłaściciele lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. zaakceptowali sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 maja 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. i udzielili zarządowi Wspólnoty w osobach W. S., T. B. i K. B. (1) absolutorium za ten okres.

W dniu 1 lutego 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) podjęła uchwałę nr (...) w sprawie nadpłaty na kosztach zarządu za okres od maja do grudnia 2011 r. Zgodnie z jej postanowieniem kwota 2.459,15 zł pozostała z kwoty przeznaczonej na koszty zarządu nieruchomością wspólną za okres od 1 maja do 31 grudnia 2011 r. przekięgowana została na konto funduszu remontowego.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że podstawa prawną, która znajduje zastosowanie w rozpoznawanej sprawie jest ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Ustawa ta wskazuje podmioty legitymowane do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały zebrania wspólnoty, a także wskazuje formalnoprawne wymogi dla ważnego podjęcia uchwał.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z

umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Ustawa przewiduje również szczególny 6-tygodniowy termin na wytoczenie powództwa, przy czym jego bieg rozpoczyna się od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a ustawy).

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, iż M. B. posiada legitymację procesową czynną do zaskarżenia uchwały pozwanej wspólnoty bowiem jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Z.. Powódka dochowała również 6-tygodniowego terminu do wniesienia powództwa w sprawie zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Domagając się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 24 marca 2011 r. powódka wskazywała, iż była ona niezgodna z prawem oraz naruszała interes powódki.

Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że wbrew twierdzeniom powódki, uchwała została podjęta bez naruszenia przepisów formalnych głosowania.

Nie ulega wątpliwości, że głosując za uchwałą (obojętnie, czy na zebraniu, czy podczas zbierania głosów przez zarząd) właściciele powinni znać jej treść.

Jeśli chodzi o głosowanie na zebraniu, ma to właścicielom umożliwić przepis art. 32 ust. 2 ustawy o własności lokali, nakazujący w razie zwoływania zebrania przedstawić właścicielom treść proponowanej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali. Brak jest jednak przepisu nakazującego przedstawienie w zawiadomieniu o zebraniu wspólnoty projektu uchwały.

Zgodnie zaś z przepisami ustawy o własności lokali w zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. Co więcej, zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały, czego powódka nie wykazała.

Oceniając zaś zaskarżoną uchwałę pod względem merytorycznym

Sąd Okręgowy stwierdził, że jej postanowienia nie naruszały prawa w sposób rażący, ani zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Zgodnie z treścią art. 29 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony

w art. 18 ust. 1, jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów,

a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej, przy czym okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Uchwała nr (...) co prawda obejmowała jedynie sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 maja 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., jednak okoliczność ta obciążała powódkę.

Uwadze M. B. uszedł – zdaniem Sądu Okręgowego - fakt, że przekazaną przez nią kwotę 1.303,13 zł członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przekazali na bilans otwarcia konta kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Powódka bowiem utrudnia rozliczenie okresu, w którym pełniła funkcję członka zarządu Wspólnoty czyli od stycznia do końca kwietnia 2011 r.

Nowy zarząd, podobnie jak i nowy zarządca nieruchomością, nie mając możliwości sporządzenia rzetelnego bilansu zamknięcia okresu, w którym członkiem zarządu była powódka, rozliczył okres od maja do grudnia 2011 r. Powódka nie może w tym stanie rzeczy powoływać się na art. 29 ust. 1 a ustawy o własności lokali, który

to przepis stanowi o tym, że okresem rozliczeniowym wspólnoty jest rok kalendarzowy. To bowiem powódka uniemożliwiła dokonanie prawidłowego rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Ponadto można wywnioskować, że powódka przekazując nowemu zarządcy kwotę

1 303,13 zł zamknęła niejako okres rozliczeniowy, w którym była zarządcą.

Wnosząc z kolei o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 1 lutego 2012 r.

Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z., powódka nie kwestionowała formalnych wymogów podjęcia uchwały, wskazywała natomiast na naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością treść uchwały, na mocy której nadpłata z tytułu kosztów zarządu za okres od dnia 1 maja 2011 r. do dnia

31 grudnia 2011 r. w kwocie 2 459,19 zł przeznaczono na fundusz remontowy.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że wolą większości członków wspólnoty było, aby kwotę 2 459 15 zł, która pozostała z kwoty przeznaczonej na koszty

zarządu nieruchomością wspólną przeznaczyć na fundusz remontowy.

Powódka co do zasady nie kwestionowała takiego przeznaczenia tej kwoty. Kwestionowała ona jednakże jej wysokość oraz podnosiła, że takowa nadwyżka mogła nie powstać z uwagi na to, że rozliczenie obejmowało 8 miesięcy roku poprzedzającego, a nie 12 miesięcy. Ośmiomiesięczny zakres rozliczenia

- co stanowiło przedmiot wcześniejszych rozważań - był jednak w istocie wynikiem czynności podejmowanych przez powódkę, która odmawiała przedłożenia pełnej dokumentacji Wspólnoty i w konsekwencji przeprowadzenia pełnego rozliczenia.

W ocenie Sądu Okręgowego przekazanie nadwyżki przychodów nad kosztami zarządu nieruchomością wspólną na fundusz remontowy nie stanowi

naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Członkowie wspólnoty mają bowiem prawo podjąć uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki po rozliczeniu zaliczek na koszty zarządu na fundusz remontowy.

Nie jest to sprzeczne z prawem ani nie narusza interesów lokatorów, a tym bardziej nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Zdaniem Sądu Okręgowego brak było przesłanek, o jakich mowa w treści

art. 25 ust. 1 wymienionej ustawy, przemawiających za uchyleniem uchwał

nr (...) i nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, co czyniło koniecznym oddalenie przedmiotowego powództwa przez Sąd.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka, zarzucając:

a) naruszenie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, a w szczególności art. 29 ust. 1 i 1a oraz art. 32 ust. 2 poprzez ich błędną interpretację i niewłaściwe zastosowanie;

b) naruszenie przepisów kodeksu postępowania cywilnego, tj. zwłaszcza art. 316 § 1 k.p.c., poprzez wydanie wyroku w sprawie, przy niewyjaśnieniu wszystkich okoliczności sprawy;

c) naruszenie przepisów kodeksu postępowania cywilnego, tj. zwłaszcza art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nierozważenie całego zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Mając na uwadze wniosła o uchylenie w całości wyroku Sądu Okręgowego

w Jeleniej Górze i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi pierwszej instancji lub zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa.

Nadto wniosła o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wyjaśnić, że wskutek połączenia przez Sąd Okręgowy dwóch spraw do wspólnego prowadzenia i rozpoznania

(art. 219 k.p.c.) przedmiotem postępowania apelacyjnego było rozpoznanie dwóch apelacji, dotyczących dwóch rozstrzygnięć, tj. odnośnie do uchwały nr (...) i uchwały nr (...), chociaż powódka złożyła jedno pismo, zawierające apelacje od wyroku w obu połączonych sprawach.

Następnie należy przypomnieć, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Nie budziło w sprawie wątpliwości, że powódka jest legitymowana czynnie w sprawach o uchylenie uchwał nr (...) i nr (...). Nadto nie była sporna okoliczność dochowania przez M. B. 6-tygodniowego terminu do wniesienia powództwa w sprawie zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej (art. 25 ust. 1 a wskazanej ustawy).

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny dokonał w ramach apelacji oceny zaskarżonych uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nr (...) i nr (...) z dnia 1 lutego 2012 r.

Odnosząc się do uchwały nr (...) należy podzielić zarzuty powódki odnoszące się do naruszenia art. 29 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali.

Nie ulega wątpliwości, że zgodnie z art. 29 ust. 1 a ustawy o własności lokali okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy. Jak wynika z treści zaproszenia na zebranie Wspólnoty w dniu 1 lutego 2012 r. przedmiotem uchwały nr (...) miało być sprawozdanie za rok 2011 i kwestia udzielania absolutorium Zarządowi Wspólnoty (k.19). W trakcie zebrania jednak Przewodnicząca I. M. omówiła sprawozdanie za okres od 1 maja do 31 grudnia 2011 r. Wskutek zarzutu K. B. (2) (zięcia powódki),

że sprawozdanie powinno obejmować cały rok i zarząd jest za takie sprawozdanie odpowiedzialny, [p]o burzliwej dyskusji uzgodniono, że sprawozdanie za okres od 01 stycznia do 31 marca 2011 r. Winien przygotować zarząd wspólnoty w osobach

M. B. i T. O. (k.28). Zdaniem Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do zastępowania rocznego sprawozdania fragmentarycznym sprawozdaniem za okres 8 miesięcy, a taką funkcję w świetle analizy protokołu z zebrania (k.28) oraz treści zaproszenia na zebranie miało spełniać sprawozdanie obejmujące okres 1 maja – 31 grudnia 2011 r. Przyjęcie w drodze uchwały takiego sprawozdania w miejsce sprawozdania za cały rok 2011 narusza zasadę określoną w art. 29 ust. 1 a ustawy o własności lokali. Jednocześnie taka uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a dodatkowo

w niniejszej sprawie § 14 statutu Wspólnoty (k.18). Istotą bowiem rocznego rozliczenia w kontekście ewidencji pozaksiegowych kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń

z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej jest zapewnienie przejrzystej i pełnej kontroli członków wspólnoty nad finansami Wspólnoty, a więc

w konsekwencji jej członków. Rzetelna kontrola musi być poparta danymi, które obejmują pełny okres (określony ustawą i znajdujący odzwierciedlenie w statucie pozwanej). Możliwe jest sporządzenie śródrocznego sprawozdania, zamykającego pewien okres. Jednakże sprawozdanie roczne musi sumarycznie objąć dany okres oraz kolejny następujący po dacie sprawozdania śródrocznego.

Nie jest natomiast możliwe sporządzenie sprawozdania, które obejmuje zamknięty fragment roku rozliczeniowego, bez ujęcia rozliczenia okresu wcześniejszego. Następuje bowiem zerwanie zasady ciągłości sprawozdawczości, co uniemożliwia realizację postulatu przejrzystości w finansowaniu Wspólnoty, a przede wszystkim nie stanowi realizacji art. 29 ust. 1 a ustawy o własności lokali.

W konsekwencji nie pozwala na rzetelne rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (np. rozliczenie zaliczek, nadpłat lub braku wpłat z tytułu kosztów nieruchomością wspólną), godząc w interesy członków Wspólnoty. Okoliczność, że przekazana przez powódkę kwotę 1.303,13 zł członkowie

Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przekazali na bilans otwarcia konta kosztów zarządu nieruchomością wspólną, nie zmieniała zakresu czasowego sprawozdania objętego uchwałą. Należy zauważyć, że z protokołu zabrania w dniu 1 lutego 2012 r. wynika, że aktualny zarząd Wspólnoty miał świadomość konieczności rozliczenia wcześniejszego okresu 2011 r., skoro wskazał siedem zakresów dokumentów księgowych, których domagał się nadal od poprzedniego zarządu – za okres styczeń – marzec 2011 r., deklarując przy tym rozliczenie za kwiecień 2011 r.

Ewentualna nierzetelność poprzedniego zarządu, w skład którego wchodziła powódka, nie ma wpływu na zakres czasowy rozliczenia wskazany

w art. 29 ust. 1 a ustawy o własności lokali. W tej sytuacji kwestią wtórną pozostaje spór zaistniały między powódką a Wspólnotą oraz kwestia, czy dokumentów powódka nie chciała przekazać, czy pozwana nie chciała przyjąć (jak twierdzi świadek K. B.), kto jest aktualnie w posiadaniu dokumentów dotyczących pierwszego kwartału 2011 r. (zob. wyjaśnienia T. O. zaprotokołowane podczas zebrania w dniu 1 lutego 2012 r., k. 28).

Objęcie sprawozdaniem wyrwanego z kontekstu fragmentu, dodatkowo z deklaracją, że poprzedni okres (pierwszy kwartał 2011 r.) ma rozliczyć częściowo poprzedni zarząd (pierwszy kwartał 2011 roku), zaś aktualny zarząd deklaruje rozliczyć fragment roku (kwiecień 2011 r.) pomiędzy rozliczeniem poprzedniego zarządu

a okresem objętym sprawozdaniem objętym zaskarżoną uchwałą

nr (...), wskazuje na to, że brak jest podstaw do przyjęcia, że podjęta uchwała odpowiada zasadom prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Okoliczność, że większość członków Wspólnoty zagłosowała za taką uchwałą, nie ma wpływu na ocenę tej uchwały, gdyż z zasady zaskarżenie do Sądu dotyczy uchwał podjętych. Nie może ująć uwadze, że członkowie Wspólnoty podejmując decyzję o oddaniu głosów, mieli tylko szczątkową informację o finansach Wspólnoty

za rok 2011, co było wynikiem także zaniechania nowego zarządu w dążeniu

do objęcia sprawozdaniem całego roku 2011. Oczywiście wymagało to uprzedniego zgromadzenia dokumentacji za cały rok 2011, co jest obowiązkiem zarządu.

Na marginesie tylko warto podkreślić, że w aktach o sygnaturze I C 370/11

na kartach 22-23 znajdują się wydruki określone jako dokumenty nierozliczone historycznie z adnotacją, że stanowią one potwierdzenie stanu na dzień

31 marca 2011 r.

Wobec powyższego należało uznać, że uchwała nr (...) poprzez objęcie akceptacją sprawdzania finansowego za okres 1 maja 2011 r. – 31 grudnia 2011 r. (zamiast wskazanego w zaproszeniu sprawozdania za cały rok 2011) była niezgodna z art. 29 ust. 1 a ustawy o własności lokali i statutem pozwanej Wspólnoty, a nadto naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Jednocześnie należy zauważyć, że w tej samej uchwale udzielono za ten sam okres (1 maja 2011 r. – 31 grudnia 2011 r.) absolutorium zarządowi Wspólnoty w osobach W. S., T. B. i K. B. (1). Jednakże także w tym zakresie jako nierozzerwalnie związanym z nieprawidłową akceptacją sprawdzania finansowego, zaskarżona uchwała nie mogła zostać zaakceptowana. Wskazane absolutorium jest bowiem wynikiem wadliwego zakresu czasowego sprawozdania finansowego. Abstrahując od kwestii zaniechań zarządu w zakresie przygotowania sprawozdania za cały rok 2011, należy stwierdzić, że członkowie Wspólnoty władni są udzielić poszczególnym członkom zarządu absolutorium za wybrany okres,

o ile decyzja w tym zakresie nie będzie powiązana z wadliwym sprawozdaniem finansowym, które wpływa na akceptację działalności zarządu.

W rozpoznawanej sprawie uchwała nr (...) ściśle łączyła dwa elementy: zatwierdzenie sprawozdania finansowego za część roku 2011 i będącego jego następstwem absolutorium dla członków zarządu, co w takiej konfiguracji (jedna uchwała łącznie głosowana) nie mogło być uznane za prawidłowe.

Dodatkowo należy podkreślić, że brak jest podstaw do twierdzenia,

że obowiązkiem zwołującego zebranie jest przedstawienie w zawiadomieniu

o zebraniu wspólnoty projektu uchwały. Nie może jednak ująć uwadze, że zgodnie

z zaproszeniem na zebranie przedmiotem uchwały zebrania miało być sprawozdanie za rok 2011, a nie za jego fragment, dowolnie określoną przez część obecnych

na zebraniu członków Wspólnoty. W tym zakresie doszło do naruszenia art. 32 ust. 1 zd. 2 ustawy o własności lokali, co w dalszej kolejności przełożyło się na naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Mając powyższe na uwadze Sąd odwoławczy uznał, że zaskarżona uchwała nr (...) podlegała uchyleniu w całości. Konsekwencją zmiany wyroku

Sądu Okręgowego w zakresie uchwały nr (...) było orzeczenie o kosztach postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Usprawiedliwione koszty powódki

to kwota 380 zł, na którą złożyły się: opłata sądowa od pozwu (200 zł) oraz koszty zastępstwa prawnego (§ 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie

oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu [Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.], przy uwzględnieniu

§ 5 oraz § 2 ust. 1 i 2 tego rozporządzenia).

Odnosząc się do uchwały nr (...) także należy podzielić zarzuty powódki

co do naruszenia regulacji zawartej w art. 29 ust. 1a ustawy o własności lokali

w kontekście zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Zasadnie powódka podniosła, że brak jest podstaw do uznania, że nadpłata

na kosztach zarządu, która podlegała przeksięgowaniu na konto funduszu remontowego wyniosła 2459,15 zł. O nadpłacie na koniec roku 2011 można bowiem mówić dopiero wówczas, gdy cały rok zostanie rozliczony.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do ustalania nadpłaty za wybrany dowolnie okres 8 miesięcy (1 maja 2011 r. – 31 grudnia 2011 r.) bez uwzględnienia wcześniejszego wyniku finansowego. Stanowi to ewidentne naruszenie zasady ciągłości i uniemożliwia faktyczne stwierdzenie, czy po zakończeniu wybranego przez Wspólnotę okresu rzeczywiście występuje jakakolwiek nadpłata.

Wynik na koniec okresu 1 maja 2011 r. – 31 grudnia 2011 r. jest bowiem uzależniony od wyniku wcześniejszych 4 miesięcy. Te miesiące nie zostały jednak ujęte

w zatwierdzonym uchwałą nr (...) sprawozdaniu. W konsekwencji także wynik finansowy (nieuwzględniający zasady ciągłości) określony w uchwale

nr (...) nie może być uznany za miarodajny. Skutkuje to stwierdzeniem, że decyzja Wspólnoty odnośnie do wskazanej kwoty nie może być uznana za zgodną

z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a wskazany wynik finansowy na poziomie kwoty 2459,15 zł nie jest rezultatem obliczeń odpowiadających okresowi ujętemu w art. 29 ust. 1 a ustawy o własności lokali i statutu pozwanej Wspólnoty (§ 14).

Oczywiście dopuszczalne jest co do zasady przeksięgowanie na konto funduszu remontowego nadwyżki uiszczonych zaliczek na poczet kosztów zarządu. Jednakże jak podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wskazywanego przez

Sąd Okręgowy wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r. (sygn. akt II CSK 358/10)

[zgodnie z art. 29 ust. 1 u.w.l., zarząd jest obowiązany prowadzić określoną przez wspólnotę mieszkaniową ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek na pokrycie tych kosztów. Zaliczki na koszty zarządu podlegają rozliczeniu po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone

i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania z działalności zarządu. Jeżeli suma zaliczek przekraczała poniesione w danym roku koszty zarządu, właściciele

powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki.

W celu stwierdzenia ewentualnej nadwyżki konieczne więc jest sporządzenie rozliczenia roku działalności zarządu (w niniejszej sprawie zarządów), gdyż zgodnie z art. 29 ust. 1 a ustawy o własności lokali okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

Dodatkowo należy podkreślić, że nie może ująć uwadze, że zgodnie

z zaproszeniem na zebranie przedmiotem uchwały nr (...) miała być sprawa przeksięgowania nadwyżki na kosztach zarządu za rok 2011, a nie sprawa przeksięgowania (rzekomej) nadwyżki na kosztach zarządu za dowolnie określoną część roku 2011. W tym zakresie doszło do naruszenia art. 32 ust. 1 zd. 2 ustawy o własności lokali, co w dalszej kolejności przełożyło się na naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Dlatego też Sąd odwoławczy uznał, że zaskarżona uchwała nr (...) podlegała uchyleniu (art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali). Konsekwencją zmiany wyroku Sądu Okręgowego w zakresie uchwały nr (...) było orzeczenie o kosztach postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Usprawiedliwione koszty powódki to kwota 380 zł, na którą złożyły się: opłata sądowa od pozwu (200 zł) oraz koszty zastępstwa prawnego (§ 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu [Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.], przy uwzględnieniu § 5 oraz § 2 ust. 1 i 2 tego rozporządzenia).

Wobec powyższego - na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. przy uwzględnieniu skutków procesowych wynikających z połączenia spraw na podstawie art. 219 k.p.c. - orzeczono jak w wyroku.

Następstwem rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego w zakresie żądania głównego (w wyniku rozpoznania apelacji powódki) było orzeczenie o kosztach postępowania przed Sądem drugiej instancji. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., uznając, że usprawiedliwione koszty powódki, to dwa razy po 335 zł, na którą złożyły się: opłata sądowa od apelacji (200 zł) oraz koszty zastępstwa prawnego (§ 11 ust. 1 pkt 1 w zw. § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu [Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.], przy uwzględnieniu § 5 oraz § 2 ust. 1 i 2 tego rozporządzenia). Dwukrotne zasądzenie kwoty 335 zł (łącznie 670 zł) jest wynikiem uwzględnienia skutków procesowych wynikających z połączenia spraw na podstawie art. 219 k.p.c. Wskazane sprawy zachowują bowiem w takiej sytuacji swoją odrębność procesową, a ich połączenie do jednoczesnego rozpoznania ma jedynie techniczny charakter i nie oznacza powstania jednej nowej sprawy.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w wyroku.

MW