

Sygn. akt I ACa 700/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier
Sędziowie :	SA Małgorzata Wołczańska (spr.) SA Elżbieta Karpeta
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa K. D.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...)/(...) w C.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 2 sierpnia 2013 r., sygn. akt I C 359/12

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) uchyla uchwały nr(...) podjęte na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...)/(...) w C. w dniu 31 marca 2010 roku,

b) oddala powództwo w pozostałej części,

c) zasądza od pozwanej na rzecz powódki 1376 (tysiąc trzysta siedemdziesiąt sześć) złotych tytułem kosztów procesu,

d) nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Częstochowie od powódki kwotę 724,98 (siedemset dwadzieścia cztery i 98/100) złotych oraz od pozwanej kwotę 2174,92 (dwa tysiące sto siedemdziesiąt cztery i 92/100) złote tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

2) oddala apelację w pozostałej części;

3) nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Częstochowie kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem nieuiszczonej części opłaty od apelacji.

Sygn. akt I ACa 700/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Częstochowie, po ponownym rozpoznaniu sprawy, oddalił powództwo o uchylenie - podjętych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...) /(...)w C. - uchwał nr (...) (punkt 1.), zasądził od powódki K. D. na rzecz pozwanej kwotę 512 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 2.), nakazał też pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Częstochowie kwotę 2 899,90 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (punkt 3.).

Sąd ten ustalił, że powódka K. D. i W. M. tworzą pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...) w C.. W. M. posiada większość udziałów w nieruchomości wspólnej w wysokości 133 792/148 292 (90,22%), natomiast udziały powódki w częściach wspólnych wynoszą 14 500/148 292 (9,78%). W. M. pełni również funkcję jednoosobowego zarządu Wspólnoty. Jej administratorem od marca 2008 r. jest R. R.. Łącznie na tej nieruchomości znajdują się 32 lokale, w tym 6 lokali użytkowych i 26 mieszkalnych.

Zebranie tej Wspólnoty zostało zwołane na dzień 31 marca 2010 r. Na zebraniu tym zostały podjęte cztery uchwały.

Uchwała nr (...) dotyczyła przyjęcia rocznego sprawozdania z działalności zarządu pozwanej Wspólnoty za rok 2009 (za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.), które stanowiło załącznik do uchwały, a także dotyczyła udzielenia absolutorium temu zarządowi z prowadzonej przez niego działalności w tymże okresie.

Uchwałą nr (...) przyjęto, iż w roku 2010 wysokość miesięcznej zaliczki, jako bieżącej opłaty na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, pozostanie na poziomie wynikającym z uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty z dnia 5 marca 2008 r. Uchwała nr (...) z dnia 5 marca 2008 r., do której odwoływała się powołana uchwała nr (...), ustalała wysokość miesięcznej zaliczki w kwocie 2 500 zł miesięcznie, w tym na W. M. przypadła kwota 2 255,55 zł, zaś na powódkę kwota 244,45 zł. Zaliczka w takiej wysokości obowiązywała też w 2009 r. na podstawie uchwały nr (...) z dnia 12 marca 2009 r.

Uchwała nr (...) z dnia 31 marca 2010 r. stanowiła, iż przyjęto plan finansowo – gospodarczy pozwanej Wspólnoty na rok 2010, tj. wykonanie robót zgodnie z pozwoleniem numer (...) wydanym przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w K. po jego uprawomocnieniu oraz uzyskaniu Nakazu budowlanego w tym zakresie z klauzulą ostateczności.

Uchwałą nr (...) ustanowiono na 2010 r. prowadzenie zgodnej z art. 29 ustawy o własności lokali pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu oraz ewidencji zaliczek uiszczanych na ich pokrycie w postaci rocznych zestawień według, załączonego do sprawozdania zarządu za 2009 r., wzoru.

Powódka K. D. nie uiszczala zaliczek na koszty zarządzania nieruchomością wspólną od 2008 r. Wyrokiem z dnia 14 sierpnia 2009 r. w sprawie I C 1449/08 Sąd Rejonowy w C. zasądził od powódki na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej z tego tytułu kwotę 38 867,55 zł. Kwoty objęte tym wyrokiem zostały wyegzekwowane przez komornika sądowego w 2013 r.

Pozwoleniem nr (...) z dnia 5 września 2008 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków, na wniosek W. M., wydał pozwolenie na wykonanie na przedmiotowej nieruchomości określonego zakresu robót obejmującego remont elewacji, remont nawierzchni podwórza i remont dachu. W uzasadnieniu decyzji wskazano, iż wszystkie te roboty są uzasadnione złym stanem technicznym i nie ulega wątpliwości, że prace planowane przy obiekcie są niezbędne do wykonania i konieczne do utrzymania go w odpowiednim stanie technicznym.

Od powyższej decyzji odwołanie wniosła powódka K. D., w którym jako współwłaścicielka budynku nie wyrażała zgody na wykonanie prac będących przedmiotem wniosku. Po rozpatrzeniu odwołania powódki, decyzją z dnia 7 maja 2010 r. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego utrzymał w mocy decyzję nr (...) z dnia 5 września 2008 r. Wyrokiem z dnia 9 lutego 2011 r. w sprawie I SA/Wa 1543/10 Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. oddalił skargę powódki na decyzję Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 7 maja 2010 r.

Decyzją nr (...) z dnia 11 listopada 2009 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta C. nakazał W. M. i K. D. wykonanie w terminie 12 miesięcy (od uzyskania przez decyzję waloru ostateczności) szeregu robót budowlanych mających na celu przywrócenie właściwego stanu technicznego budynków frontowych położonych przy ulicy (...), a także łączących je budynków dwóch oficyn.

Po rozpatrzeniu odwołania powódki, decyzją z dnia 7 stycznia 2011 r. (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję.

Ostatecznie jednak, na skutek skargi powódki wyrokiem z dnia 23 listopada 2011 r., sygn. akt II SA/GI 228/11, Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. uchylił te decyzje stwierdzając, iż adresatem wydanych w sprawie decyzji powinna być wspólnota mieszkaniowa, a nie współwłaściciele czy właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych i użytkowych.

Oceniając materiał dowodowy Sąd Okręgowy uznał za przekonywującą opinię (pisemną i ustną) biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami J. D..

W oparciu o ustalony stan faktyczny przyjął Sąd I instancji, że zgłoszone w tej sprawie powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Odnosząc się do uchwały nr (...) dotyczącej przyjęcia sprawozdania zarządu i udzielenia zarządowi absolutorium za 2009 rok wskazał ten Sąd, że jej podjęcie stanowiło obowiązek wynikający z art. 30 ust. 1 pkt 2) ustawy o własności lokali.

Zdaniem Sądu Okręgowego, sprawozdanie to wprawdzie nie było zbyt obszerne, jednakże w dokumencie tym zostały uwzględnione faktycznie wszystkie te czynności, które zarząd realizował w ciągu roku.

Powódka z kolei nie powoływała się na fakt i nie wskazała, aby sprawozdanie nie uwzględniało jakichś czynności zarządu, które zostały zrealizowane i nie zostały ujęte w sprawozdaniu, a które ewentualnie mogłyby naruszać zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub szkodzić interesom powódki, bądź by zarząd zaniechał wykonania jakichś czynności, które miał zrealizować w roku 2009 i nie ujął tego w sprawozdaniu.

Sąd ten zwrócił uwagę na fakt, iż od 2008 r. główną potrzebą tej Wspólnoty było przeprowadzenie zasadniczych remontów dotyczących nieruchomości wspólnej. W sytuacji gdy powódka kwestionowała na drodze administracyjnej decyzje dotyczące tych prac, nie można przypisywać zarządowi winy za niezrealizowanie opisanych wyżej planów.

W ocenie Sądu I instancji powódka nie wykazała, w jaki sposób decyzja Wspólnoty o udzieleniu absolutorium zarządowi narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jej interesy. W sporządzonej w tej sprawie opinii, biegły sądowy J. D. nie stwierdził, aby wystąpiła jakaś niegospodarność po stronie zarządu.

Sąd ten wskazał, że nie było również podstaw do kwestionowania uchwały nr (...) dotyczącej ustalenia miesięcznych zaliczek na koszty zarządu na 2010 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego ustalenia poczynione przez biegłego pozwalają na stwierdzenie, iż wysokość zaliczki określonej na rok 2010 nie była zawyżona. Z przeanalizowanych przez biegłego faktur wynika, iż ogółem koszty zarządu w 2009 r. wyniosły kwotę 25 535,33 zł, z tego na W. M. przypadała kwota 23 037,97 zł (udział 90,22%), a na powódkę – kwota 2 497,36 zł (9,78%). W przypadku powódki daj to sumę 208,11 zł miesięcznie. Jest to kwota niższa niż określona

zaliczka na rok 2010 w części przypadającej na powódkę w wysokości 244,50 zł, ale nie odbiega od wskazanej sumy w rażący sposób. Sąd I instancji zwrócił uwagę na fakt, że zaliczka uchwalana na dany rok opiera się na pewnych prognozach, nie musi więc ona odpowiadać ściśle kosztom związanym z utrzymaniem nieruchomości wspólnej za dany rok, które są znane w całości dopiero po zakończeniu danego roku obrachunkowego.

Sąd Okręgowy uznał, że w okolicznościach tej sprawy nie można było podważyć uchwały nr (...) dotyczącej przyjęcia planu finansowo – gospodarczego pozwanej Wspólnoty.

Uchwała ta przewidywała wykonanie robót zgodnie z pozwoleniem numer (...) wydanym przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w K. po jego uprawomocnieniu oraz uzyskaniu Nakazu budowlanego w tym zakresie z klauzulą ostateczności.

Zdaniem Sądu I instancji powódka nie wykazała, w jaki sposób wykonanie tych robót, miałyby szkodzić nieruchomości wspólnej lub naruszać uzasadniony interes powódki. Z załączonych do akt decyzji administracyjnych wynika w sposób niewątpliwy zły stan techniczny elementów nieruchomości wspólnej i związana z tym konieczność przeprowadzenia prac remontowych. W ocenie tego Sądu przy podejmowaniu uchwał, których realizacja prowadzi do powstania określonych kosztów, nie jest prawidłowe pominięcie zakresu, rodzaju prac i kwestii finansowych, związanych z kosztami wskazanych prac. W tej sprawie jednak chodziło faktycznie o wykonanie „prawomocnej” uchwały dotyczącej zaplanowanego remontu, podjętej już w okresie wcześniejszym w 2008 r., która szczegółowo określała, jakie prace mają być zrealizowane i jakie będą ich koszty.

Sąd I instancji wskazał również, że w 2010 r., z uwagi na fakt kwestionowania przez powódkę decyzji administracyjnych dotyczących opisanych wyżej prac, nie mogłyby być one zrealizowane. Podjęta uchwała nie miała więc żadnego wpływu na funkcjonowanie Wspólnoty.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie sposób skutecznie zarzucać, że uchwała nr (...) dotycząca zasad prowadzenia dokumentacji księgowej na 2010 rok, była wadliwa.

Zgodnie z tą uchwałą ustanowiono na 2010 r. prowadzenie zgodnej z art. 29 ustawy o własności lokali pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu oraz ewidencji zaliczek uiszczanych na ich pokrycie w postaci rocznych zestawień według załączonego do sprawozdania zarządu za 2009 r. wzoru.

W ocenie tego Sądu w świetle treści powołanego przepisu, uchwała ta nie mogła być uznana za niezgodną z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną czy naruszającą interesy powódki jako właścicielki lokali.

O kosztach procesu Sąd ten orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. Stosownie do art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd I instancji nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa kwotę 2 899,90 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych obejmujących należne biegłemu wynagrodzenie.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zarzucając między innymi:

- naruszenie art. 278 k.p.c. w związku z art. 233 k.p.c. poprzez sprzeczne z zebrany materiał dowodowy i zasadami doświadczenia życiowego przyjęcie, że opinia biegłego jest przekonująca, nie budzi zastrzeżeń z punktu widzenia zgodności z zasadami logiki, wiedzy powszechnej, sposobu umotywowania i stopnia stanowczości wyrażonych w nich wniosków i stanowi podstawę wyrokowania w tej sprawie oraz w konsekwencji prowadzi do uznania, że uchwały podjęte na zebraniu w dniu 31 marca 2010 r. są zgodne z prawem, nie naruszają zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz nie naruszają w istotny sposób interesów powódki, poprzez całkowite pominięcie i nierozważenie wniosków zawartych w tej opinii wskazujących na niezgodność z prawem podjętych uchwał;

- art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że zaskarżone uchwały są zgodne z obowiązującym prawem, w sytuacji braku ewidencji księgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, braku ewidencji zaliczek, błędne

wskazanie podstawy prawnej planu finansowo-gospodarczego, brak planu gospodarczego, braku wyliczenia zaliczek, błędne wskazanie podstawy prawnej podjęcia uchwały w sprawie prowadzenia pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, braku sprawozdania finansowego za rok 2009;

- art. 29 ust. 1a i 2 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że złożone sprawozdanie odpowiada prawu, a w następstwie prawidłowe jest udzielenie absolutorium zarządowi wspólnoty;

- art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 3 w związku z art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy o własności lokali przez przyjęcie, że wysokość zaliczki na pokrycie bieżących opłat i kosztów zarządu jest prawidłowa i udokumentowana;

- art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 2 w związku z art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy o własności lokali przez uznanie, że prawidłowo sporządzony został plan finansowo-gospodarczy wspólnoty za rok 2010;

- art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 10 w związku z art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali przez przyjęcie, że prawidłowo opracowany został wzór pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz ewidencji zaliczek uiszczanych na pokrycie kosztów zarządu.

W oparciu o te zarzuty skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwał podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) / (...) w C. w dniu 31 marca 2010 r. nr (...), (...), (...) oraz (...) oraz zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja częściowo zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy poczynił w sprawie właściwe ustalenia faktyczne, wobec czego Sąd Apelacyjny przyjął je za własne. Dokonując oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, trafnie przy tym uznał ten Sąd, że sporządzona w niniejszej sprawie opinia biegłego J. D. jest przekonująca, albowiem nie budzi ona zastrzeżeń z punktu widzenia zgodności z zasadami logiki, wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, sposobu jej umotywowania i stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Jednocześnie jednak, jak słusznie zarzuca skarżąca, Sąd I instancji w oparciu o treść tego opracowania w sposób nieuzasadniony doszedł do wniosku, że objęte pozwem żądanie w całości nie zasługuje na uwzględnienie. W szczególności zwrócić należy uwagę, że Sąd I instancji zasadniczą wagę przywiązał do wniosków biegłego zawartych w ustnej, uzupełniającej opinii, pomijając istotne kwestie zawarte w opinii pisemnej. Z pisemnej opinii wynika zaś, że pozwana Wspólnota nie posiadała planu finansowo – gospodarczego za rok 2009 (obejmującego planowane przychody oraz koszty), nie zostało również sporządzone roczne sprawozdanie finansowe dotyczące 2009 roku, które winno być podstawą do wyrażenia oceny, czy plan finansowy został wykonany. Zwrócił też uwagę biegły, że pozwana nie prowadzi ewidencji należnych i wpłaconych zaliczek oraz ewidencji rozliczeń finansowych z kontrahentami Wspólnoty, a zaskarżone uchwały nie zawierały załączników. A zatem w ewidencji finansowej Wspólnoty stwierdzone zostały liczne uchybienia, czy też właściwie stwierdzone zostały braki w tym zakresie, a generalny wniosek opinii pisemnej był taki, że pozwana nie dokumentowała w sposób prawidłowy kosztów i wydatków nieruchomości wspólnej w 2009 roku. Braków w tym zakresie nie usprawiedliwia fakt, że jest tylko dwóch właścicieli i jeden z nich nie dokonuje obciążających go wpłat. Natomiast wnioski opinii ustnej dotyczą już nie kwestii formalnych związanych z tym, jaką dokumentację sprawozdawczą – finansową pozwana Wspólnota winna była posiadać, lecz tego jakie faktycznie w 2009 roku były koszty zarządu nieruchomością wspólną. Tej oceny dokonał biegły na podstawie dostarczonych mu przez pozwaną „luzem” (tj. niezarejestrowanych) faktur. Na tej podstawie stwierdził następnie w opinii ustnej, że nie dostrzegł w działalności pozwanej niegospodarności. Ów wniosek, jak już nadmieniono dotyczy innej kwestii, niż ta do której odnosiła się główna, pisemna część ekspertyzy. Znaczenie dla rozstrzygnięcia, z punktu widzenia zarzutów powódki, ma jednak przede wszystkim właśnie opinia w części opracowanej przez biegłego na piśmie, aczkolwiek nie są zupełnie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia ustne wnioski.

I tak, wobec treści tej opinii, odmiennej oceny wymagało objęte pozwem żądanie uchylenia uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) dotyczącej przyjęcia sprawozdania jej zarządu i udzielenia temu organowi absolutorium za 2009 rok.

Stosownie do art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, dalej zwaną „u.w.l.”) zarząd, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną jest zobowiązany do składania rocznego sprawozdania ze swojej działalności. Powołana ustawa nie daje żadnych wskazówek co do formy i treści tego sprawozdania. Uznaje się, że jego treść powinna być przejrzysta i czytelna dla właścicieli lokali i składać się co najmniej z dwóch części; pierwsza opisowa powinna zawierać opis działań podejmowanych przez zarząd, a druga finansowa, analizę wykonania planu gospodarczego. Sprawozdanie to powinno także zawierać takie dane, jakie zawiera prowadzona dla nieruchomości pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów. Ze sprawozdania powinien również wynikać stan wzajemnych zobowiązań wspólnoty i jej członków przy uwzględnieniu zaliczek wpłaconych przez właścicieli lokali (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 111/05, LEX nr 164172; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach, sygn. akt V ACa 533/12, LEX nr 1286524).

Obowiązek przedstawienia przez zarząd sprawozdania spełnia istotną rolę, gdyż umożliwia właścicielom kontrolę nad działalnością zarządu i stanowi podstawę udzielenia mu absolutorium (art. 29 ust. 2 i 3 u.w.l.). W okolicznościach niniejszej sprawy, wobec tego, iż powódka z racji wysokości posiadanego przez nią udziału w nieruchomości wspólnej faktycznie nie jest w stanie efektywnie oddziaływać na podejmowane przez Wspólnotę decyzje, realizacja przysługującego jej prawa kontroli stanowi niezmiernie ważne narzędzie zabezpieczenia jej interesów jako członka pozwanej Wspólnoty.

Jednocześnie, w ocenie Sądu Apelacyjnego, brak jest podstaw do przyjęcia, że w toku czynności związanych z podjęciem wskazanej uchwały, prawo to zostało powódce właściwie zagwarantowane. Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, na zebraniu członków Wspólnoty z dnia 31 marca 2010 r., przed przeprowadzeniem głosowania odnośnie do tej uchwały, powódka mogła zapoznać się z dokumentem zatytułowanym „sprawozdanie z sprawowanego zarządu Wspólnotą Mieszkaniewą ul. (...) / (...) w C. przez Pana W. M. za 2009 rok”, w którym w sposób lakoniczny i ogólnikowy ujawniono informacje obejmujące zaistniały pomiędzy stronami spór oraz dotyczące toczących się wówczas postępowań administracyjnych. Nadto treść wspomnianej opinii prowadzi do wniosku, że w toku procedowania na tą uchwałą nie ujawniono zestawienia pobranych w 2009 r. zaliczek oraz poniesionych przez Wspólnotę w tymże roku kosztów. W rezultacie, nie przedstawiono w jakim zakresie został zrealizowany plan gospodarczo-finansowy za ten rok, nie dokonano także niezbędnych rozrachunków poprzez wskazanie, czy Wspólnota zanotowała nadwyżkę przychodów nad kosztami, czy też zakończyła rok obrachunkowy z saldem ujemnym.

W świetle powołanych wyżej wyrażonych w orzecznictwie poglądów stwierdzić trzeba, że sprawozdanie to nie spełniało kryteriów rzetelności i transparentności, jakie wymagane są dla dokumentów tego rodzaju. Według oceny biegłego dokument ten wręcz nie stanowił sprawozdania, o czym wspomniano na wstępie tych rozważań. Uchybienia te nie pozwalają zatem na uznanie, że uchwała o przyjęciu sprawozdania z działalności zarządu została prawidłowo podjęta, ograniczała ona bowiem w sposób istotny przysługujące powódce prawo kontroli, naruszając tym samym jej interesy, o której to przesłance jest mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l.

Wadliwość ta pociągała za sobą konieczność uznania, że uchwała ta, w części obejmującej udzielenie zarządowi absolutorium, była również niewłaściwa. Jak wyżej wskazano przedstawienie przez zarząd sprawozdania stanowi podstawę oceny przez członków Wspólnoty działalności tego organu. Nie ulega więc wątpliwości, że nie można prawidłowo udzielić zarządowi absolutorium bez uprzedniego podjęcia – w sposób właściwy – uchwały zatwierdzającej to sprawozdanie.

W tym miejscu wspomnieć wypada, że pozwana w toku procesu powołała się na fakt, iż do przedmiotowego sprawozdania zarządu dołączono zestawienie przychodów i rozchodów za 2009 rok (k. 226). Jednakże należy mieć na uwadze, że powódka stanowczo zaprzeczała, jakoby wcześniej otrzymała tego rodzaju dokumenty. Ponadto zauważyć trzeba, iż pozwana nie dołączyła tych dokumentów do odpowiedzi na pozew i nawet ich nie ujawniła na żądanie

biegłego sporządzającego opinię w niniejszej sprawie. Uczyniła to zaś dopiero w piśmie, stanowiącym reakcję strony pozwanej na treść tego opracowania biegłego, w którym poddano krytyce sposób prowadzenia przez Wspólnotę dokumentacji finansowej. Przyjąć zatem należy, iż dokument ten został stworzony dopiero na użytek niniejszego procesu.

Bez znaczenia pozostawała powołana, w kontekście oceny tejże uchwały, przez Sąd I instancji argumentacja, iż pozwanej nie można zarzucić niegospodarności, gdyż jej bilans się zgadza, a pobrane zaliczki zostały prawidłowo rozdysponowane. Jak wskazano, nieprawidłowością uzasadniającą żądanie pozwu w tym zakresie nie było uchybienie zasadom prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, lecz naruszenie interesów powódki przez pozbawienie jej możliwości dokonania rzetelnej oceny sprawowanego zarządu oraz kondycji finansowej Wspólnoty. Podkreślenia przy tym wymaga, że ustalony przez biegłego następczo fakt, iż pozwana prawidłowo prowadziła swoje sprawy finansowe nie sankcjonuje jej zachowania polegającego na uprzednim ograniczeniu bądź pozbawieniu członka Wspólnoty prawa kontroli.

W ocenie Sądu Apelacyjnego trafnie też zarzuca skarżąca, iż w okolicznościach niniejszej sprawy istniały podstawy do uchylenia uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) w przedmiocie uchwalenia planu finansowo-gospodarczego na 2010 rok.

Jak wynika z opinii biegłego J. D., o czym już także nadmieniono, prawidłowo sporządzony dokument tego rodzaju winien zawierać oznaczenie spodziewanych w nadchodzącym roku kalendarzowym przychodów obejmujących pobrane zaliczki oraz pozostałą z roku poprzedniego nadwyżkę środków, jak również określenie zamierzonych kosztów, w tym dotyczących planowanych remontów oraz bieżących wydatków. Zawarcie tych informacji jest istotne, gdyż - między innymi - umożliwia ocenę pracy zarządu za rok objęty planem gospodarczo-finansowym. Od tego, czy dokument ten zostanie sporządzony w sposób rzetelny zależy i to, czy członek Wspólnoty będzie mógł w pełni zrealizować przysługujące mu prawo kontroli działalności zarządu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, to służące powódce prawo, i w tym wypadku zostało przy podjęciu tej uchwały naruszone. Nie ulega bowiem wątpliwości, że przyjęcie planu gospodarczo-finansowego za 2010 rok, do którego nie przedłożono żadnego załącznika, a zawierającego jedynie ogólne stwierdzenie, że w roku tym należało wykonać prace zgodnie z pozwoleniem numer (...) wydanym przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w K. po jego uprawomocnieniu oraz uzyskaniu nakazu budowlanego, nie odpowiadało nawet w najmniejszym stopniu wyżej opisanym wymogom. Z tej przyczyny uznać należało, że także ta uchwała naruszała interesy powódki (art. 25 ust. 1 u.w.l.).

Do oceny przeciwnej nie mógł prowadzić powołany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku fakt, że uchwała ta odnosiła się do innej uchwały z 2008 r., której prawidłowości nie podważono, a szczegółowo określającej, jakie prace mają zostać przez Wspólnotę zrealizowane i jakie będą ich koszty. Odnotować trzeba, że uchwała nr (...) ogólnie przewidywała, iż koszty te wyniosą 700 000 zł, zaś środki na ich pokrycie zostaną wpłacone przez członków Wspólnoty do 30 listopada 2008 r. (k. – 434). W sytuacji, gdy kwestionowana w niniejszej sprawie uchwała nr (...) nie zawierała nawet danych co do tego, które spośród objętych uchwałą nr(...) prac miały być w 2010 r. wykonane oraz z jakich środków, nie można było przyjąć, iż spełniała ona kryterium rzetelności.

W ocenie Sądu Apelacyjnego również uchwała pozwanej Wspólnoty nr (...) naruszała interesy powódki.

Zgodnie z jej treścią, ustanowiono na 2010 rok prowadzenie pozaksiegowej ewidencji kosztów zarządu oraz ewidencji zaliczek uiszczanych na ich pokrycie w postaci rocznych zestawień według wzoru, załączonego do sprawozdania zarządu za 2009 rok. Pomimo, iż jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy, taka regulacja odpowiadała wymogom z art. 29 u.w.l., to nie można uznać, że uchwała ta została podjęta niewadliwie. Jak wynika z twierdzeń powódki, procedowanie nad tą uchwałą odbyło się bez przedstawienia wzoru, o którym mowa w jej treści. Powódka więc i w tym wypadku została pozbawiona możliwości kontroli, gdyż nie mogła – przed głosowaniem w tym przedmiocie – podjąć decyzji odnośnie tego, czy zgadza się na prowadzenie wspomnianej ewidencji według proponowanego szablonu, który był jej nieznanym. Wskazać w tym względzie trzeba, że w sytuacji gdy strona pozwana dopiero do pisma z dnia 21 maja 2013 r., a więc dopiero w trakcie ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy tej sprawy, dołączyła ten wzór, to Sąd Apelacyjny

podobnie jak w kwestii złożonego przez pozwaną w toku postępowania zestawienia przychodów i wydatków, uznał, że uczynione to zostało wyłącznie na użytek niniejszego procesu.

Skoro, jak wyżej wskazano, uchwały pozwanej Wspólnoty z dnia 31 marca 2010 r. (...), (...) i (...) naruszały interes powódki, o której to przesłance mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l., to podlegały one uchyleniu na podstawie tego przepisu.

Z podanych przyczyn apelacja powódki, w zakresie żądania uchylenia tych uchwał, zasługiwała na uwzględnienie, wobec czego zaskarżony wyrok podlegał w tej części zmianie, o czym orzeczono w punkcie 1. a ) orzeczenia Sądu Apelacyjnego na mocy art. 386 § 1 k.p.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie było podstaw do kwestionowania uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) dotyczącej ustalenia miesięcznych zaliczek na koszty zarządu za 2010 rok w kwocie 2 500 zł miesięcznie. Kwota ta odpowiada bowiem wysokości zaliczek ustalonych przez Wspólnotę w latach ubiegłych. Nadto jak wynika z wycień biegłego, dokonanych w oparciu o przedstawione przez pozwaną rachunki, nie odbiega ona w sposób znaczący od ponoszonych przez nią kosztów. A zatem, skoro z opinii biegłego wynikało, że stawki te odpowiadały rzeczywistym kosztom to chybiony był zarzut, że brak sporządzenia we właściwy sposób sprawozdania finansowo - gospodarczego za rok 2010, uniemożliwia stwierdzenie prawidłowości ustalenia tych stawek. W konsekwencji nie było podstaw do przyjęcia, że uchwała ta jest wadliwa w rozumieniu przesłanek z art. 25 ust. u.w.l.

W zakresie tego żądania apelacja powódki była nieuzasadniona, o czym orzeczono w oparciu o art. 385 k.p.c. jak w punkcie 2. i 1. b) wyroku.

O kosztach postępowania przed Sądem I instancji orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. uznając, że powódka uległa co do  $\frac{1}{4}$  objętego pozwem żądania, zaś pozwana przegrała to postępowanie w  $\frac{3}{4}$ , co uzasadniało zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki z tego tytułu kwotę 1 367 zł (punkt 1. c) wyroku Sądu Apelacyjnego).

Stosownie do art. 386 § 1 k.p.c. i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010 r., nr 90, poz. 594 z późn. zm., zwaną „u.k.s.c.”) nakazano pobranie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Częstochowie od powódki kwotę 724,98 zł ( $\frac{1}{4}$  kwoty 2 899,90 zł stanowiącej wydatki obejmujące wynagrodzenie biegłego sporządzającego w niniejszej sprawie opinię) oraz od pozwanej kwotę 2 174,92 zł ( $\frac{3}{4}$  z kwoty 2 899,90 zł) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (punkt 1. d) wyroku Sądu Apelacyjnego.

Na mocy art. 113 ust. 1 u.k.s.c. nakazano pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Częstochowie kwotę 600 zł tytułem nie- uiszczonej części opłaty od apelacji, od poniesienia której powódka została zwolniona ( $\frac{3}{4}$  z kwoty 800 zł stanowiącej należną opłatę od apelacji), o czym orzeczono jak w punkcie 3. wyroku.