

Sygn. akt I ACa 1035/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Irena Ejsmont - Wiszowata
Sędziowie	:	SA Elżbieta Kuczyńska (spr.) SA Jarosław Marek Kamiński
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2017 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. C.**

przeciwko(...) **przy ul. (...) w S.**

**o uchylenie uchwał**

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 29 września 2016 r. sygn. akt I C 378/16

**uchyla zaskarżony wyrok, znosi postępowanie w sprawie i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Suwałkach, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach za obie instancje.**

(...)

## UZASADNIENIE

Powódka R. C. powołując się na przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wniosła o uchylenie uchwał (...) przy ul. (...) w S. z dnia 10 marca 2016 r.: nr(...) w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu i sposobu ustalenia kosztów i przychodów za 2015 r. i nr(...)r. w sprawie przyjęcia planu kosztów i dochodów eksploatacji na 2016 r. i ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i zużycia mediów.

W uzasadnieniu pozwu podała, że jest właścicielką mieszkania nr (...) przy ul. (...) w S.. W skład nieruchomości wchodzi 62 lokale mieszkalne i 6 lokali użytkowych, których właściciele tworzą (...)ul. (...) w S.. Wszystkie lokale są opomiarowane ciepłomierzami i licznikami zimnej i ciepłej wody.

Powódka wskazała, że zarząd nieruchomością wspólną został powierzony w trybie art. 18 ustawy o własności lokali (...) w S..

Zakwestionowane uchwały zostały podjęte głosami członków Wspólnoty oddanymi częściowo na zebraniu w dniu 10 marca 2016 r. i częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów, a powódka została powiadomiona o ich podjęciu w dniu 1 kwietnia 2016 r.

Uchwałą nr (...) przyjęto sprawozdanie Zarządu, ustalono sposób rozliczenia kosztów i dochodów za 2015 r., udzielono absolutorium Zarządowi oraz uchwalono, że nadwyżkę dochodów nad kosztami na eksploatacji w kwocie 7.539,04 zł należy przenieść na 2016 r., natomiast nadwyżkę kosztów nad dochodami za użytą wodę w kwocie 7.416,37 zł rozliczyć w 2016 r. jako wodę gospodarczą. Natomiast uchwała nr (...)dotyczyła przyjęcia planu kosztów i dochodów eksploatacji na 2016 r. oraz ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i zużycie mediów, przy przyjęciu zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji w wysokości 1,31 zł/m<sup>(2)</sup> w tym: wynagrodzenie zarządcy – 0,69 zł/m<sup>(2)</sup>, sprzątnięcie klatek schodowych – 7,58 zł/mieszkanie, konserwacja domofonów – 1,10 zł/mieszkanie, opłata stała za wodę – 1,00 zł/licznik. Ponadto zatwierdzono zaliczki za zużycie następujących mediów: wody i odprowadzenia ścieków zgodnie z ceną (...) w S., wywóz nieczystości zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w S., centralne ogrzewanie 3,14 zł/m<sup>(2)</sup>, podgrzanie wody 14,50 zł/m<sup>(3)</sup>.

Powódka uzasadniając swoje żądanie podnosiła m.in., że jeżeli przyjąć, że zarządca nazwał kosztami na eksploatacji koszty zarządu nieruchomością wspólną i wskazując kwotę 7.539,04 zł jako nadwyżkę dochodów nad kosztami na eksploatacji miał na myśli kwotę 7.534,04 zł wykazaną w załączniku nr(...) do uchwały nr (...) to należy zauważyć, że w pozycji tego załącznika „Koszty zarządu nieruchomością wspólną” nie zostały ujęte zmienne koszty ogrzewania części wspólnej budynku. Dokonując własnego wyliczenia kosztów zmiennych ogrzewania części wspólnej budynku za 2015 r. i doliczając je do kosztów zarządu nieruchomością wspólną wskazywała, że pojawi się wówczas nadwyżka kosztów nad dochodami w wysokości 5.577,53 zł, którą należało rozliczyć na poszczególnych właścicieli lokali w 2015 r. Zdaniem powódki, uchwała nr (...) narusza między innymi art. 13 ust. 1, 14 oraz 27 ust. 1 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej u.w.l.) oraz pkt. 7 rozdziału IV Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów, c.o. i dostawy ciepłej wody użytkowej w zasobach (...) w S. oraz postanowienia § 4 pkt 3b uchwały nr (...)właścicieli lokali Wspólnoty w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji księgowej, nadto jest sprzeczna ze stanem faktycznym i narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Ponadto powódka wskazywała, że uchwała nr (...)wskazuje w swej treści na nadwyżkę kosztów nad dochodami za użytą wodę w kwocie 7416,37 zł i nakazuje ją rozliczyć w 2016 r. jako wodę gospodarczą, a wg stanowiska zarządcy wyrażonego w piśmie z 28 kwietnia 2016 r. ma to nastąpić przez rozliczenie na poszczególnych właścicieli lokali jako koszt utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do m<sup>(2)</sup>powierzchni. Zdaniem powódki, w skład tego kosztu wchodzi koszty wody pobranej przez właścicieli mieszkań (...), których liczniki nie zostały przez zarządcę odczytane w grudniu 2015 r. lub przez cały sezon i dlatego koszty nie mają pokrycia w opłatach. Powódka podnosiła, że mieszkania te pomimo poboru wody nie zostały obciążone ryczałtowymi kosztami jej zużycia co spowodowało wygenerowanie nadwyżki kosztów nad przychodami. Koszty te nie obciążają zaś właścicieli, których liczniki zostały odczytane i nie mogą być przerzucone na właścicieli tych lokali, gdyż w efekcie ponieśliby oni koszty zużycia wody w lokalach innych właścicieli. Powódka podniosła, że koszt ten nie może być rozliczony również, jako koszt wody gospodarczej, gdyż „budynek nie posiada ujęcia wody gospodarczej”. Wobec powyższego, zdaniem powódki, sposób rozliczenia wody określony uchwałą nr (...)jest sprzeczny z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali i art. 27 ust. 1a tej ustawy.

Natomiast co do uchwały nr (...), powódka twierdziła, że w § 2, który dotyczy wysokości zaliczek na rzecz kosztów c.o. w wysokości 3,14 zł/m<sup>(2)</sup> narusza ona art. 45a ust 4 i 9 Prawa energetycznego, które nakładają na zarządcę nieruchomości obowiązek ustalania wysokości opłat pobieranych od właścicieli lokali w taki sposób, aby zapewniały

wyłącznie pokrycie przez właściciela kosztu ciepła zużytego w jego mieszkaniu i kosztów zakupu ciepła zużytego w części wspólnej budynku, przypadających na mieszkanie właściciela, a metoda rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale ma zapewnić ustalenie opłat na rzecz kosztów zakupu ciepła w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzanie i podgrzanie wody w sposób odzwierciedlający koszty jego zużycia przypadające na lokal właściciela. Nadto, w ocenie powódki uchwała powyższa narusza również pkt 5 Dział III w/w Regulaminu, wg którego ceny i stawki opłat za c.o. ustala się w oparciu o wskazania ciepłomierza w węźle ciepłym budynku oraz wskazania ciepłomierzy właścicieli, co powoduje, że zaliczki są nieadekwatne do kosztów dostarczonego ciepła do lokalu powódki i kosztów ogrzania części wspólnych oraz nie odzwierciedlają kosztów zużycia ciepła przypadającego na lokal i w konsekwencji naliczanie opłat zgodnie z uchwałą nr(...), w stosunku do powierzchni lokalu zobowiązuje powódkę do uiszczania opłat dwukrotnie przekraczających koszty zużycia c.o. przypadających na jej lokal. Powódka podnosiła również, że § 2 uchwały nr (...) narusza pkt 12 działu II w/w Regulaminu, który nakłada na zarządcę obowiązek zaproponowania cen i stawek odzwierciedlających koszty podgrzania wody oraz art. 45 a ust. 9 i 4 Prawa energetycznego, art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali i pkt 5 i 6 Działu III w/w Regulaminu, które nakładają na zarządcę obowiązek ustalenia ceny jednostkowej podgrzania wody w oparciu o roczne koszty podgrzania wody dostarczonej do budynku i ustalenia ceny podgrzania 1 m<sup>(3)</sup> wody na dany rok na podstawie kosztów zakupu ciepła na rzecz podgrzania wody, poniesionych przez wspólnotę w roku ubiegłym. Zdaniem powódki koszt podgrzania 1 m<sup>(3)</sup> wody w 2015 r. można szacować w 2015 r. na 20,88 zł/m<sup>(3)</sup>, wobec czego cena jednostkowa przyjęta przez wspólnotę w 2016 r. w wysokości 14,50 zł/m<sup>(3)</sup> nie ma oparcia w stanie faktycznym i nie odzwierciedla kosztu jednostkowego podgrzania wody w 2015 r. Zdaniem powódki ustalona przez zarządcę cena jednostkowa podgrzania wody i przyjęty sposób jej rozliczenia naruszają też jej interes, gdyż obciąża ją kosztami zużycia ciepła na podgrzanie wody wyższymi od rzeczywistych kosztów zużycia ciepła w jej mieszkaniu. Ponadto, zdaniem powódki, zapis § 2 zaskarżonej uchwały w części dotyczącej opłaty stałej za wodę w wysokości 2 zł miesięcznie nie ma umocowania w w/w Regulaminie, prawie energetycznym i jest zapisem obciążającym każdego właściciela bez uregulowania sposobu rozliczenia tej kwoty przez zarządcę na poszczególnych właścicieli, nie mającym żadnego uzasadnienia dla jego stosowania w praktyce.

W toku procesu, w składanych kolejnych pismach procesowych powódka swoje argumenty i zarzuty przeciwko zaskarżonym uchwałom podtrzymywała i rozwijała wskazując, że zarządca w sprawozdaniu finansowym za 2015 r. przyjętym przez Wspólnotę uchwałą(...) dopuścił się licznych nieprawidłowości, w tym dotyczących rozliczenia sprzątnięcia klatek schodowych i wynagrodzenia zarządcy.

Pozwana (...) przy ulicy (...) w S. reprezentowana przez zarządcę – (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu. Twierdziła, że powódka w żaden sposób nie wykazała, aby zaskarżone uchwały pozostawały w sprzeczności z przepisami ustawy o własności lokali, przepisami kodeksu cywilnego bądź umową właścicieli lokali, jak również, aby naruszały one zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź prowadziły do uzyskania nieuzasadnionych korzyści kosztem powódki.

Wyrokiem z dnia 29 września 2016 r. Sąd Okręgowy w Suwałkach oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Powódka jest właścicielką mieszkania nr (...) przy ul. (...) w S.. W skład nieruchomości tej wchodzi 62 lokale mieszkalne i 6 lokali użytkowych, których właściciele tworzą (...) ul. (...) w S.. Zarząd nad nieruchomością sprawuje zarządca – (...) w S.. W uchwale nr(...)r ustalono zasady rozliczania ciepła za lokale mieszkalne i użytkowe i przyjęto, że rozliczenie ciepła na lokale mieszkalne i usługowe w oparciu o wskazania liczników, a nie w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu nastąpi od nowego okresu grzewczego, zgodnie z obowiązującym w (...)w S. Regulaminem pod warunkiem wyposażenia wszystkich lokali w liczniki ciepła. Wszystkie lokale we wspólnocie zostały opomiarowane ciepłomierzami i licznikami ciepłej i zimnej wody, zaś rozliczenia miały być dokonywane w oparciu o Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody w zasobach (...)w S.. Zgodnie z jego postanowieniami indywidualnym rozliczeniem nie były objęte pomieszczenia wspólnego użytkownika

(korytarze, suszarnie, klatki schodowe, itp.), natomiast rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej miało być raz w roku, po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

Sąd wskazał, że z w/w Regulaminu wynikało, że koszty za ogrzewanie rozliczane są w stosunku do powierzchni użytkowych lokali (pkt. 7.3.1.), a nie do udziału właściciela, jak stanowi przepis art. 14 u.w.l. Uznał zatem, że skoro Wspólnota wprowadziła takie zasady uchwałą w 2014 r. i nie została ona zaskarżona w ustawowym terminie, to w chwili obecnej nie można skarżyć uchwał tylko dlatego, że opierają się na Regulaminie, który zawiera regulacje pozostające w sprzeczności z zapisami ustawy o własności lokali. W ocenie Sądu należy zatem wyeliminować z obrotu prawnego uchwałę z 2014 r. oraz wspomniany Regulamin, zaś do tego czasu Wspólnota jest związana powyższymi regulacjami. Dodał, że powódka która nie doprowadziła do uchylecia wspomnianych rozwiązań, nie może obecnie wyliczać zaliczek i opłat oraz ustalać wynagrodzenia zarządcy w sposób arbitralny, nie licząc się z wolą większości właścicieli. W tej sytuacji uznał, że kwestionowanie obecnie sposobu ustalania zaliczek, czy podważanie zasad rozliczania ciepła bez wcześniejszego dostosowania Regulaminu do przepisów art. 14 u.w.l. jest nieskuteczne.

Sąd Okręgowy podkreślił, że niezgodność z prawem zaskarżonych w trybie art. 25 u.w.l. uchwał wspólnoty polegających może zarówno na kolizji treści uchwał z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Tymczasem w przedmiotowej sprawie powódka powołuje się wyłącznie na uchybienia materialne, które nie stanowiły wystarczającej przesłanki do ich uchylenia.

Zdaniem Sądu, oczywistym jest, że Wspólnota może przyznać wynagrodzenie zarządcy w kwocie wyższej, niż kwota uzyskana z zaliczek. W załączniku nr (...) do uchwały nr (...) wynagrodzenie zarządcy określono na kwotę 24.834,24 zł, natomiast powódka nie wskazała na konkretne regulacje prawne zabraniające wspólnocie przyznania wynagrodzenia wyższego niż suma zebranych na ten cel zaliczek. Nie wykazała przy tym, aby Wspólnota postępowała niegospodarnie. Ponadto, Sąd nie zgodził się z zarzutem powódki co do naruszenia regulacji ustawowej i wynikającej z wcześniejszej uchwały Wspólnoty, iż niedopuszczalnym jest przeniesienie niedoboru i nadwyżki na rok kolejny. Oceniał, że taki zabieg księgowy jest dopuszczalny i racjonalny ekonomicznie, ponadto nie narusza interesów powódki.

Uzasadniając oddalenie wniosków powódki o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka D. L. (nazwanego zarządcą) oraz opinii biegłego z zakresu zarządzania wspólnotami Sąd wskazał, że były one nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy. Zwrócił uwagę, że to Wspólnota a nie zarządca podjęła uchwałę, natomiast przedstawienie przez powódkę własnych, alternatywnych wyliczeń nie daje podstaw do ingerencji w podjęte uchwały.

W konsekwencji uznając, że zaskarżone uchwały nie naruszają uzasadnionych interesów powódki powództwo, jako niezasadne oddalił.

O kosztach procesu orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego i naruszenie przepisów prawa procesowego, a w szczególności:

- art. 25 w związku z art. 13. u.w.l. poprzez niewłaściwe uznanie, że nie doszło do naruszenia interesu powódki w sytuacji, gdy ponosi ona wyższy koszt wody i odprowadzania ścieków, niż inni właściciele, poprzez niewłaściwy sposób rozliczenia części kosztu wody i odprowadzania ścieków – zaplanowanego przez wspólnotę na następny rok i nie rozliczanego w kolejnych okresach rozrachunkowych – przewyższającego opłaty właścicieli uiszczane na ten cel – metodą w stosunku do powierzchni, co powoduje, że wspólnota sprzedaje ciepło na podgrzanie wody poszczególnym właścicielom po różnych cenach;

- art. 45a ust. 4 ustawy Prawo energetyczne, który nakazuje pozwanej ustalić dla właścicieli opłaty na rzecz ciepła w takiej wysokości, aby pokryły koszt zakupu ciepła u dostawcy przez wspólnotę dla właścicieli, natomiast rozliczenie zaplanowanej nadwyżki kosztu na podgrzanie, metodą w stosunku do powierzchni jest sprzeczne z art. 45a ust. 8 prawo energetyczne i jest sprzeczne z interesem powódki w ten sposób, że powódka obciążona została przez wspólnotę opłatami w wysokości 110,38 zł na rzecz kosztu podgrzania wody powstałego w innych lokalach;

- art. 233 §1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie i dokonania jego błędnej oceny z pominięciem istotnej części tego materiału w tym w szczególności, iż pokrycie części kosztu wody i ścieków powstałego w lokalach właścicieli i nie mającego pokrycia w opłatach właścicieli uiszczanych na ten cel – ze środków będących własnością wspólnoty, jest sprzeczne z art. 13 u.w.l., art. 17 u.w.l. i z interesem powódki, co powoduje w jej majątku szkodę w wysokości 74 zł w związku z rozliczeniem tego kosztu metodą w stosunku do powierzchni, co znaczy, że pokryła z własnych środków część kosztu wody i ścieków powstałego w lokalach właścicieli o mniejszej powierzchni i większym zużyciu pomimo tego, iż przepis prawa zabrania obciążania innych właścicieli lokali kosztami generowanymi przez inne lokale;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego i niewłaściwe uznanie, że nie doszło do naruszenia art. 25 Prawo energetyczne w związku z art. 45a ust. 4 ustawy Prawo energetyczne, a tym samym do naruszenia interesu prawnego i materialnego powódki w sytuacji, gdy powódka uiszcza opłaty na c.o. w kwocie wyższej niż inni właściciele z uwagi na niewłaściwy sposób naliczania c.o., stosowany przez wspólnotę – metodą w stosunku do powierzchni, która powoduje, że opłaty pobierane przez wspólnotę ode mnie na rzecz ogrzania mojego lokalu są dwukrotnie wyższe od kosztu zakupu przez wspólnotę ciepła c.o. przypadającego na ogrzanie mieszkania powódki, gdyż jej mieszkanie jest opomiarowane;

- art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez uznanie, że wniosek dowodowy w przedmiocie powołania biegłego nie został zgłoszony na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, chociaż przedmiotem dowodu był fakt ustalenia prawidłowości rozliczeń właścicieli lokali i w konsekwencji oddalenie tego wniosku, mimo że okoliczności sporne pomiędzy stronami nie zostały dostatecznie wyjaśnione;

- art. 6 k.c. w związku z 232 k.p.c. poprzez niewłaściwe uznanie, iż powódka nie wykazała swoich twierdzeń w sytuacji, gdy złożyła stosowane wnioski, które zostały oddalano, a ponadto sąd mógł sam z urzędu dopuścić według uznania wnioski dowodowe.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę wyroku poprzez uchylenie zaskarżonych uchwał oraz zasądzenie na rzecz powódki kosztów postępowania ewentualnie, na wypadek uznania, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy lub, że zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za I i II instancję.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja powódki jest uzasadniona.**

Zgodnie z przepisem art. 378 § 1 k.p.c. sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Natomiast zgodnie z przepisem art. 379 pkt 2 k.p.c. nieważność postępowania zachodzi, gdy pełnomocnik strony nie był należycie umocowany. Taka sytuacja zaistniała w sprawie, po stronie pozwanej.

Nie było sporne i wynikało z przedłożonego przez powódkę wypisu aktu notarialnego (k. 69 i nast.) oraz odpisu zwykłego KW nr (...) (k. 81 i nast.), że właściciele lokali powierzyli wykonywanie zarządu budynkiem (...) w S., co oznacza, że określili sposób zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Pełnomocnictwo w sprawie do działania za pozwaną Wspólnotę zostało udzielone radcom prawnym E. T., M. S. i P. T. przez zarządcę Wspólnoty – (...)w S. reprezentowaną przez 2 członków zarządu (k. 80 i 94 i nast.). Zarządca w toku procesu przed Sądem pierwszej instancji nie przedłożył natomiast umocowania do reprezentacji Wspólnoty w postępowaniu sądowym wynikającego, czy to z umowy o oddanie nieruchomości w zarządzanie, czy to z odrębnej uchwały Wspólnoty. Jego pełnomocnik – na rozprawie apelacyjnej nie potrafił ustosunkować się do tej kwestii

odwołując się do wpisu w księdze wieczystej i dołączonego do pełnomocnictwa odpisu zwykłego KW nr (...), który jednakże potwierdza jedynie fakt powierzenia (...) w S. zarządu budynkiem (k. 89). Z kolei z twierdzeń powódki wynika, że nie było generalnego umocowania dla zarządcy do reprezentowania Wspólnoty w postępowaniu sądowym wynikającego, czy to z umowy o oddanie nieruchomości w zarządzanie, czy to z odrębnej uchwały Wspólnoty, co może potwierdzać okazana przez powódkę uchwała Wspólnoty w sprawie umocowania zarządcy do reprezentowania Wspólnoty w innej sprawie: z powództwa Wspólnoty przeciwko R. C..

W orzecznictwie sądowym odnoszącym się do możliwości reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej przez zarządcę ustanowionego na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali dominującym jest pogląd, że jedynie wyraźne udzielenie pełnomocnictwa w umowie o oddaniu nieruchomości w zarządzanie lub w odrębnej uchwale wspólnoty upoważnia zarządcę do reprezentacji wspólnoty (por. uchwała SN z 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08, Lex nr 470697, wyrok SA w Białymstoku z 5 kwietnia 2013 r., I A Ca 824/12, Lex nr 1307406, postanowienie SA w Katowicach z 31 maja 2006 r., I A Ca 290/06, Lex nr 217205). Zarządca nie może zatem reprezentować wspólnoty przed sądem jeżeli nie legitymuje się odpowiednim pełnomocnictwem wspólnoty lub stosownym upoważnieniem wynikającym z umowy o określenie zarządu bądź z uchwały o zmianie tej umowy.

W uzasadnieniu tego poglądu, który podziela też Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, wskazuje się konsekwentnie, że ustawa o własności lokali posługuje się pojęciem zarząd w dwóch znaczeniach, tj. w znaczeniu funkcjonalnym i w znaczeniu podmiotowym ( wyrok SN z 14 stycznia 2004 r., I CK 108/03, Lex nr 508810, uchwała SN z 27 listopada 2003 r., III CZP 74/03, OSNC 2005, poz. 6, postanowienie SN z 21 stycznia 2008 r. III CZP 129/08, OSNC 2009 poz. 158). W pierwszym znaczeniu chodzi o zarządzanie nieruchomością wspólną, czyli podejmowanie czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla jej utrzymania. Podmiotem podejmującym takie czynności jest zarządca będący osobą trzecią w stosunku do wspólnoty, któremu właściciele zarząd powierzyli (art. 18 ust. 1). W drugim znaczeniu chodzi o organ wspólnoty wchodzący w skład jej struktury organizacyjnej, a działanie tego organu jest działaniem samej wspólnoty (art. 20). Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali tak rozumiany zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

W orzecznictwie sądowym ugruntowane jest stanowisko, podzielane przez Sąd Apelacyjny, że nie ma jednak podstaw do stosowania art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali do określenia kompetencji zarządcy, któremu powierzono zarząd na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy. Uprawnienie zarządu w znaczeniu podmiotowym do reprezentowania wspólnoty płynie z samej uchwały powołującej ten organ i znajduje uzasadnienie w teorii organów osoby prawnej (art. 38 w związku z art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c.), podczas gdy zarządca w rozumieniu art. 18 ustawy o własności lokali jest tylko przedstawicielem wspólnoty i dla umocowania do działania w jej imieniu potrzebuje pełnomocnictwa (art. 96 k.c. oraz art. 86 i 87 k.p.c.). Ponadto w art. 33 ustawy o własności lokali zawierającym odesłanie do przepisów regulujących zarząd nieruchomością wspólną, w tym do art. 21 ust. 1, mowa jest o reprezentacji wspólnoty przy dokonywaniu czynności materialnoprawnych, nie dotyczy on natomiast przedstawicielstwa procesowego. Niezależnie od tego, z przepisu wynika jedynie, że zakres upoważnienia zarządcy do działania w imieniu wspólnoty obejmuje tylko sprawy zwykłego zarządu, samo jednak upoważnienie musi wynikać z umowy lub uchwały. Oznacza to, że w braku stosownych postanowień umowy lub uchwały nie można przy zastosowaniu art. 21 ust. 1 i art. 33 określić zakresu umocowania zarządcy. W konsekwencji przyjmuje się, że reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną lub w uchwale wspólnoty o zmianie tej umowy z zachowaniem formy przewidzianej art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali (tak, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 stycznia 2009 r., sygn. akt III CZP 129/08, OSNC 12/2009, poz. 158).

Sąd Apelacyjny w pełni podzielając to stanowisko w konsekwencji przyjmuje, że zarządca pozwanej Wspólnoty nie był uprawniony do udzielenia dalszego pełnomocnictwa procesowego w niniejszej sprawie, a zatem występujący w niniejszej sprawie pełnomocnik nie był należycie umocowany, co skutkuje stwierdzeniem nieważności postępowania prowadzonego przed Sądem Okręgowym w Suwałkach z udziałem nienależycie umocowanego pełnomocnika,

zniesienie postępowania w sprawie i przekazanie jej do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za obie instancje (art. 386 § 2 k.p.c.).

Stwierdzenie nieważności postępowania prowadzi do uchylenia zaskarżonego wyroku bez potrzeby merytorycznego ustosunkowywania się do zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia oraz podniesionych w tym zakresie zarzutów apelacyjnych.

Rozpoznając sprawę ponownie Sąd powinien sformułowane przez powódkę zarzuty przeciwko zaskarżonym uchwałom zbadać w szczegółowy sposób i wyjaśnić przy uwzględnieniu, że istota tych zarzutów sprowadza się przede wszystkim do tego, że we Wspólnocie w sposób nieprawidłowy są rozliczane koszty zarządu nieruchomością wspólną, w szczególności w zakresie opłat za dostawę energii cieplnej i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, wynagrodzenia zarządcy, co prowadzi do nieprawidłowego ukształtowania planu kosztów i dochodów zarządu nieruchomością wspólną na kolejny rok rozliczeniowy i nieprawidłowego określenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Ponieważ zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu, zatem jej wysokość powinna zostać określona przy uwzględnieniu rzeczywistych kosztów dotyczących nieruchomości wspólnej i musi być bezpośrednią funkcją tych kosztów, które istotnie stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną. Należy więc mieć na uwadze przy dokonywaniu tej oceny, że koszty zarządu nieruchomością wspólną na poczet których opłacane są co miesiąc zaliczki w zakresie obejmującym opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, gazu i wody, to koszty związane wyłącznie z nieruchomością wspólną (art. 14 pkt 2 ustawy o własności lokali). Nie są tymi kosztami koszty związane z rozliczaniem usług dostarczanych za pośrednictwem wspólnoty lub zarządcy na rzecz właścicieli poszczególnych lokali, które zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali obowiązany jest ponosić właściciel lokalu. Należy więc odróżnić zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną od zaliczek na indywidualne koszty utrzymania i eksploatacji lokali. Żaden z właścicieli nie jest zobowiązany pokrywać wydatków obciążających innego właściciela, a środki wpłacane przez właścicieli na ten cel nie są zaliczkami na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej i zarządca ma obowiązek rozliczyć się z nich po zakończeniu okresu rozrachunkowego, gdyż ewentualna nadpłata z tytułu tych zaliczek stanowi nadal własność właścicieli lokali. W konsekwencji ani nadwyżka przychodów nad kosztami, ani nadwyżka kosztów nad przychodami w zakresie rozliczeń kosztów, które powinny być rozliczone jako koszty poszczególnych właścicieli nie może być uchwałą wspólnoty przeniesiona na następny rok i przeznaczona na koszty zarządu nieruchomością wspólną (nadwyżka przychodów) lub pokryta w ramach kosztów zarządu nieruchomością wspólną (nadwyżka kosztów), gdyż pozostawałoby to w sprzeczności z przepisem art. 13 ust. 1 i art. 14 w/w ustawy. Wspólnota może dowolnie dysponować jedynie nadwyżkami dochodów i kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy powinien więc w sposób szczegółowy ustalić, jak zostały w rzeczywistości rozliczone w pozwanej Wspólnocie koszty zarządu nieruchomością wspólną i ustalony stan faktyczny poddać ocenie pod kątem zgodności ze wskazanymi przez powódkę w pozwie przepisami prawa, podejmowanymi wcześniej uchwałami Wspólnoty i przyjętym Regulaminem. Przedmiotem ustaleń i ocen pod kątem kompletności, czytelności i rzetelności, tj. zgodności z faktami i dokumentami powinno być też roczne sprawozdanie finansowe zarządu, które było objęte zaskarżoną uchwałą nr (...)i skutkowało podjęciem określonej, a kwestionowanej przez powódkę uchwały, co do wynikających z niego nadwyżek dochodów nad kosztami i kosztów nad dochodami.

Sąd Okręgowy powinien również zbadać rzetelność przyjętego planu kosztów i dochodów oraz prawidłowość ustalonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością, w tym w zakresie wynagrodzenia zarządcy, która powinna znajdować uzasadnienie w wysokości ustalonego wynagrodzenia zarządcy, przy uwzględnieniu art. 22 ust. 3 pkt 1 ustawy.

Mając na względzie powyższe, na podstawie 386 § 2 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.

(...)