



Sygn. akt I CSK 312/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 26 czerwca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)  
SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)  
SSN Bogumiła Ustjanicz

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z powództwa J. K.  
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "O." w W.  
o uchylenie uchwał,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 26 czerwca 2015 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 15 listopada 2013 r.,

- 1. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w części dotyczącej uchwały 3/2011 z dnia 29 marca 2011 r. i w tej części apelację powoda oddala oraz w punkcie trzecim i zasądza od powoda na rzecz pozwanej 180 (sto osiemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;**
- 2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 320 (trzysta dwadzieścia) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową „O.” wyrokiem z dnia 15 listopada 2013 r. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony przez powoda J. K. wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 28 grudnia 2012 r. w ten sposób, że uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej „O.” nr 3/2011 z dnia 29 marca 2011 r. Ponadto Sąd ten oddalił apelację powoda w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach postępowania. W sprawie tej ustalono, co następuje:

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa „O.” położona przy ul. J. [...]w W. obejmuje kompleks budynków, do którego należą garaż podziemny, parking naziemny i ciągi komunikacyjne. Garaż podziemny, parking i ciągi komunikacyjne położone są na nieruchomości, którą pozwana wspólnota nie zarządza. Udziały we współwłasności tych nieruchomości przysługują tylko niektórym spośród właścicieli, którzy tworzą wspólnotę. Powód J. K. jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr [...] położonego przy ul. J.[...], i współwłaścicielem nieruchomości, na której znajdują się budynki, nie jest natomiast współwłaścicielem pozostałych nieruchomości, na których znajdują się garaż podziemny i parking naziemny.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w dniu 29 marca 2011 r. trzy uchwały: 1) uchwałę nr 1/2011 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2010 r. i przeznaczenia wyników finansowych. W § 1 tej uchwały przyjęto sprawozdanie finansowe za rok 2010 przedstawione przez Zarząd Wspólnoty. Natomiast w § 2 ustalono na co zostanie przeznaczona nadwyżka, która została po rozliczeniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 128.312,08 zł. Ponadto w tym paragrafie uchwały ustalono, że nadwyżka, która została po rozliczeniu kosztów garażu w wysokości 7.945,77 zł zostanie przekazana na zasilenie funduszu eksploatacyjnego garażu w roku 2011, zaś wynik finansowy wynikający z rozliczenia kosztów miejsc postojowych w wysokości 8.522,67 zł przeznaczono na zasilenie funduszu eksploatacyjnego miejsca postojowego w roku 2011; 2) uchwałę nr 2/2011 w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty. W § 1 uchwały Wspólnota Mieszkaniowa „O.” udzieliła zarządowi absolutorium za rok 2010; uchwałę nr 3/2011 w sprawie przyjęcia planu

gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej „O.” na rok 2011 i ustalenia wysokości opłat w nieruchomości wspólnej Wspólnoty, miejsc garażowych i parkingu. W § 1 uchwały Wspólnota Mieszkaniowa zatwierdziła roczny plan gospodarczy na 2011 r. (załącznik do uchwały), zakładający roczny koszt utrzymania „O.”, „w tym: nieruchomości wspólnej Wspólnoty w wysokości 973 775,41 zł, miejsc garażowych w wysokości 56 905,77 zł i parkingu w wysokości 60 902,67 zł”.

W § 2 tej uchwały zatwierdzono miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej: w wysokości 3,90 zł miesięcznie na 1 m<sup>2</sup> lokali i pomieszczeń przynależnych od 1 stycznia 2011 do 30 września 2011 r. (bez zmian), w wysokości 4,20 zł na 1 m<sup>2</sup> lokali i pomieszczeń przynależnych od 1 października 2011 (podwyżka o 0,30 zł/m<sup>2</sup>), a także w wysokości 85 zł miesięcznie od miejsca w garażu podziemnym (bez zmian) i w wysokości 45 zł miesięcznie od miejsca postojowego (bez zmian). Plan gospodarczy, stanowiący załącznik do podjętej uchwały, zestawia odrębnie planowane koszty utrzymania w 2011 r. nieruchomości wspólnej, miejsc garażowych i miejsc postojowych.

Powód J. K. wniósł o uchylenie podjętych w dniu 29 marca 2011 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową „O.” uchwał o numerach: 1/2011, 2/2011 i 3/2011.

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości. Rozpoznający sprawę Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i przyjął je za własne. W ocenie Sądu Apelacyjnego rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w zakresie dotyczącym uchwały nr 3/2011 było jednak wadliwe; stąd też Sąd ten uwzględnił w części apelację powoda. W ocenie Sądu Apelacyjnego ma rację powód podnosząc w apelacji, że powołana uchwała podlega uchyleniu na podstawie art. 25 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, albowiem jest ona niezgodna z przepisami prawa.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, przedmiotowa uchwała nr 3/2011 narusza art. 22 w zw. z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz. U. z 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej u.w.l. Zgodnie z art. 22 ust. 2 u.w.l., do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów

stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Zaś z art. 22 ust. 3 pkt 2 i 3 u.w.l. wynika, że czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności przyjęcie rocznego planu gospodarczego oraz ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. Zaskarżona uchwała nr 3/2011 dotyczyła spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu, więc musiała zostać podjęta przez pozwaną Wspólnotę. Zgodnie z art. 6 u.w.l. wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Ponieważ osobowość prawna jest cechą normatywną, zaś z powołanego przepisu i innych przepisów ustawy o własności lokali nie wynika, aby ustawodawca wyposażył wspólnoty mieszkaniowe w osobowość prawną, są one rodzajem jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej. Z art. 6 u.w.l. wynika natomiast, że wspólnota mieszkaniowa dysponuje zdolnością prawną (może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania) i zdolnością sądową (może pozywać i być pozwana). Przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych oznacza, iż może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (własny majątek). W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną.

Wynika stąd, że wspólnota mieszkaniowa nie może być podmiotem praw i obowiązków innych niż związane z zarządem nieruchomością wspólną. Jest ona powołana do decydowania wyłącznie o sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej, natomiast nie posiada kompetencji do decydowania o sprawach dotyczących lokali stanowiących indywidualną własność poszczególnych właścicieli lokali, a tym bardziej o sprawach dotyczących sąsiednich nieruchomości (jak to miało miejsce w zaskarżonej uchwale nr 3/2011). W konsekwencji zaskarżona uchwała nr 3/2011 podlegała uchyleniu jako sprzeczna z art. 6 ustawy o własności lokali, albowiem rozstrzygała ona o planowanych kosztach utrzymania nieruchomości sąsiednich, a także o wysokości zaliczkowych opłat obowiązujących współwłaścicieli tych nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma znaczenia, czy plan gospodarczy na rok 2011, stanowiący załącznik do podjętej uchwały, obejmował odrębnie planowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, miejsc garażowych i miejsc postojowych, czy też nie. O niezgodności z prawem powyższej uchwały przesądza już sam fakt podjęcia przez pozwaną Wspólnotę uchwały w sprawach nie związanych z zarządem nieruchomością wspólną, tj. w sprawach zarządu nieruchomościami sąsiednimi, co nie należało do jej właściwości i nie było objęte jej zdolnością prawną. Oceny tej nie zmienia fakt funkcjonalnego powiązania tych nieruchomości z nieruchomością wspólną. Nieruchomości te mają bowiem współwłaścicieli, którzy powinni sprawować zarząd nimi na zasadach wynikających z Kodeksu cywilnego. Co do wzajemnych rozliczeń, to nie ma przeszkód, aby współwłaściciele nieruchomości sąsiednich obciążali pozwaną Wspólnotę wynagrodzeniem za korzystanie z nich przez członków tej Wspólnoty, gdyż stanowiłoby ono koszt zarządu nieruchomością wspólną. Również pozwana Wspólnota mogłaby obciążać współwłaścicieli nieruchomości sąsiednich określoną częścią ponoszonych opłat (np. za energie elektryczną) na podstawie zawartej przez strony umowy. Natomiast z powołanych wyżej przyczyn, za sprzeczne z prawem należy uznać rozstrzygnięcie o wysokości tychże opłat w uchwale Wspólnoty Mieszkaniowej.

W skardze kasacyjnej pozwana zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj.:

1) art. 6 oraz art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż ograniczenie zdolności prawnej wspólnot mieszkaniowych do praw i obowiązków związanych z nieruchomością wspólną oznacza, iż wspólnota nie jest uprawniona do wskazania w uchwale kosztów utrzymania nieruchomości sąsiednich, których wysokość została uchwalona przez ich współwłaścicieli, podczas gdy w przypadku kiedy nie ma możliwości prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bez właściwego utrzymania sąsiednich nieruchomości, zdolność wspólnot mieszkaniowych obejmuje możliwość wskazywania tego typu danych w uchwałach Wspólnoty oraz rozliczania tych kosztów przez zarząd Wspólnoty, wobec zgody współwłaścicieli tych nieruchomości oraz braku innego podmiotu mogącego dokonać tego typu rozliczenia;

2) art. 201 k.c. przez jego niezastosowanie oraz uznanie, że podjęcie przedmiotowej uchwały było jedynie wyrazem woli Wspólnoty Mieszkaniowej, która nie była kompetentna do rozstrzygania o wysokości opłat dotyczących nieruchomości sąsiednich, których zarząd powinien być sprawowany przez współwłaścicieli na zasadach określonych w kodeksie cywilnym, podczas gdy oprócz członków wspólnoty uchwała ta została zaakceptowana przez większość współwłaścicieli tych nieruchomości - i to oni określili koszty dotyczące poszczególnych nieruchomości.

3) art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 58 § 3 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali przez ich niezastosowanie i uchylenie zaskarżonym wyrokiem uchwały Wspólnoty nr 3/2011 w całości, podczas gdy z uzasadnienia wyroku wynika, że Sąd Apelacyjny stwierdził, iż jedynie postanowienia tej uchwały dotyczące kosztów utrzymania nieruchomości sąsiednich naruszały przepisy prawa, wobec czego Sąd powinien uchylić uchwałę wyłącznie w części dotyczącej tych kosztów, a nie również w zakresie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Sąd Apelacyjny uchylił w zaskarżonym wyroku uchwałę nr 3/2011 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wskazując, że Wspólnota nie miała zdolności prawnej do jej podjęcia. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. u.w.l. wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania. Podobne w treści określenia zawierają także przepisy kodeksu spółek handlowych w odniesieniu do handlowych spółek osobowych oraz kapitałowych spółek w organizacji. Po wprowadzeniu do kodeksu cywilnego art. 33<sup>1</sup> w doktrynie i orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że oznacza to nic innego jak przyznanie przez ustawę określonej jednostce organizacyjnej zdolności prawnej. Myśl tę wyraził jednoznacznie Sąd Najwyższy w tezie uchwały 7 sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07 (OSNC 2008/7-8/69) stwierdzając, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku.

Posiadanie zdolności prawnej decyduje o tym, że mamy do czynienia z osobą. Aktualnie w związku z tym możemy na tle prawa polskiego wyróżnić trzy osoby: fizyczną, prawną oraz jednostkę organizacyjną, która nie jest osobą prawną, ale której ustawa przyznaje zdolność prawną. Skoro nie jest to osoba prawna, a posiada tak jak osoba fizyczna i prawna zdolność prawną, to nie jest to żadna ułomna osoba prawna, ale najlepiej określać ją, korzystając z tej samej konwencji co przy określaniu pozostałych osób, jako osobę ustawową. Warto bowiem zwrócić uwagę, że osoba fizyczna także jest konstrukcją prawną, a przymiotniki „fizyczna i prawna” nie mają określonej treści informacyjnej, ale służą konwencjonalnemu odróżnieniu osoby, której substratem jest człowiek od osoby, która jest jednostką organizacyjną. Skoro zaś do osoby ustawowej należy odpowiednio stosować przepisy o osobach prawnych, czyli są to osoby, których reżym prawny jest podobny, użycie na ich określenie dwóch terminów różniących się zakresowo, ale bliskoznacznych, (osoba prawna, osoba ustawowa) dobrze podkreśla tę bliskość, a jednocześnie pozwala na wyraźne odróżnienie tych osób.

Zdolność prawna oznacza, że ten kto ją posiada może być podmiotem każdego w zasadzie stosunku prawnego i wynikającego z niego prawa. Tylko wyraźny przepis ustawy może w określonej sytuacji ograniczyć możliwość nabycia konkretnego prawa lub obowiązku. Stwierdzenie to w pełni odnosi się do osób fizycznych. Natomiast zdolność prawna osób prawnych i osób ustawowych nie obejmuje możliwości bycia podmiotem tych stosunków prawnych, które wiążą się tylko z człowiekiem (stosunki rodzinne, czy spadkowe). Wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa, skoro posiada zdolność prawną może być co do zasady podmiotem każdego stosunku prawnego lub prawa.

Przyznanie jej zdolności prawnej, stawia pod znakiem zapytania wykładnię przepisów prawa, zgodnie z którą jej zdolność prawna jest co do zasady ograniczona. Wprawdzie w uzasadnieniu wspomnianej uchwały III CZP 65/07 Sąd Najwyższy stwierdził ostrożnie, że „Nie dokonując generalnej oceny takiego stanowiska należy jednak wskazać, że przepisy ustawy o własności lokali stwarzają podstawy prawne do przyjęcia, iż zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną”, to stanowisko takie, na co zwrócono

uwagę w doktrynie, nie ma wyraźnych podstaw prawnych. Prowadzi ono także do pozbawienia zdolności prawnej jej najważniejszego waloru praktycznego. W przypadku gdy uznajemy, że ktoś ma zdolność prawną nie musimy badać czy w konkretnej sytuacji może on być podmiotem określonego stosunku prawnego lub prawa, bo o tym przesądza sam fakt posiadania zdolności prawnej. Uznanie zaś, że zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną prowadzi do konieczności rozważania w wielu sprawach, czy określony stosunek prawny lub prawo wiążą się z takim zarządem. W konsekwencji pojawiają się dodatkowe problemy, które muszą rozstrzygać sądy z Sądem Najwyższym włącznie. O tym, że problemów tych jest bardzo wiele świadczy to, że w ciągu kilku lat Sąd Najwyższy musiał się już wypowiedzieć wielokrotnie na temat zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej (wyroki z dnia 14 marca 2013 I CSK 379/12, OSNC 2013/11/130, z dnia 15 maja 2014, IV CSK 470/13, z dnia 29 sierpnia 2013, I CSK 705/12 oraz uchwały: z dnia 21 listopada 2013 r. III CZP 65/13, OSNC 2014/7-8/71, uchwała z dnia 5 maja 2010 r., III CZP 117/09, a także uchwała 7 sędziów SN z dnia 29 stycznia 2014, III CZP 84/13, OSNC 20014, nr 9, poz. 84). Uznanie, że zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej ma charakter specjalnej, ograniczonej zdolności prawnej budzi wątpliwości, jeżeli wziąć pod uwagę, że nasz ustawodawca odstąpił od specjalnej zdolności osób prawnych usuwając z kodeksu cywilnego art. 36 k.c. Przepisy ustawy o odrębnej własności lokali, z których wywodzi się ograniczenie zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, można zaś rozumieć jako określenie przedmiotu jej działalności, który wyznacza przede wszystkim dozwolony zakres działania zarządu wspólnoty, a nie ogranicza jej zdolność prawną. Takie ich odczytanie pozwala uniknąć niekończących się sporów, czy wspólnocie przysługuje zdolność do bycia podmiotem określonego stosunku prawnego lub prawa, a z drugiej strony zapobiega nadużywaniu przez jej zarząd kompetencji do reprezentowania wspólnoty, gdyż może on ponosić wobec właścicieli lokali odpowiedzialność za przekroczenie granic swojego umocowania. Gdyby określenie w ustawie przedmiotu działalności jednostki organizacyjnej, o której mowa w art. 33<sup>1</sup> k.c., mogło być podstawą do ograniczenia jej zdolności prawnej, to należałoby uznać, że zdolność prawna handlowych spółek osobowych



nie obejmuje praw i obowiązków nie związanych z prowadzeniem przedsiębiorstwa. Powszechnie zaś uznaje się, że zdolność prawną takich spółek jest nieograniczona.

Przyjmując, że brak podstaw do uznania, iż zdolność prawna wspólnoty jest ograniczoną, zarzut zawarty w skardze kasacyjnej jest uzasadniony. Nawet jednak gdy traktować, tak jak to przyjmuje się za uzasadnieniem uchwały 7 sędziów SN III CZP 65/07, że zdolność tak została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, zarzut naruszenia art. 6 i 22 § 2 u.w.l. także jest uzasadniony. Uchwała nr 3/2011 dotyczy nieruchomości wspólnej, którą zarządza wspólnota oraz trzech innych nieruchomości. Zapewnienie prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną wymaga jednak nie tylko zapewnienia finansowania tej nieruchomości, ale ze względu na ścisły związek pozostałych nieruchomości z nieruchomością pozostającą w zarządzie wspólnoty, zorganizowania i zapewnienia finansowania pozostałych nieruchomości. W takiej sytuacji, mając na względzie ścisły funkcjonalny związek finansowania kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz finansowania zarządu nieruchomościami pozostałymi, brak podstaw do przyjęcia, iż podjęcie zaskarżonych uchwał wykraczało poza zdolność prawną wspólnoty. Taka interpretacja zarządzania nieruchomością wspólną jest nadmiernie formalistyczna i wyklucza podejmowanie racjonalnych uchwał przez wspólnotę, które zapobiegają temu, aby nie zostały naruszone żywotne interesy uczestników wspólnoty, którzy będą mieli problemy z poruszaniem się po drogach, parkowaniem, czy wypoczynkiem w najbliższym otoczeniu. Zaskarżona uchwała poprzez ustalenie mechanizmu finansowania zarządu nieruchomościami, które formalnie nie są nieruchomością wspólną, zapobiega naruszeniu tego ważnego interesu dla uczestników wspólnoty i z tego względu należy uznać kompetencje wspólnoty do jej podjęcia. Należy jednak dodatkowo zwrócić uwagę na dwie ważne kwestie związane z zaskarżoną uchwałą.

W zaskarżonej uchwale przyjęto roczny plan gospodarczy. Plan taki stanowi podstawę do określenia obowiązków zarządu wspólnoty i jej członków w zakresie kosztów związanych z zarządaniem wspólnotą. W uchwale tej znalazły się jednak także postanowienia dotyczące kosztów nieruchomości sąsiednich oraz wysokości w jakiej współwłaściciele tych nieruchomości mają partycypować w ponoszeniu tych

kosztów. Trafnie Sąd Apelacyjny wskazał, że uchwała wspólnoty nie może sama przez się stanowić podstawy prawnej dla określenia praw i obowiązków współwłaścicieli nieruchomości sąsiedniej. Wskazanie w uchwale stanowiącej plan gospodarczy kosztów zarządu nieruchomościami sąsiednimi oraz określenie wysokości w jakiej współwłaściciele tych nieruchomości mają partycypować w ponoszeniu tych kosztów pełni jednak ważną funkcję. Stanowi ona informację o tym jakie są koszty zarządu nieruchomością wspólną i związane z nimi ściśle koszty zarządu nieruchomościami sąsiednimi oraz upoważnia zarząd do podejmowania czynności zmierzających do określenia zasad zarządu tymi nieruchomościami przez ich współwłaścicieli. Bez wykazywania kosztów zarządu nieruchomościami sąsiednimi oraz określenia sposobu ich pokrycia prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną byłoby niemożliwe, gdyż nieruchomości sąsiednie są funkcjonalnie, prawnie i finansowo połączone z nieruchomością wspólną. Nie bez znaczenia jest także, że część członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jest również współwłaścicielami nieruchomości sąsiednich. Z tych względów brak podstaw do uznania, że samo umieszczenie w planie gospodarczym wspólnoty postanowień odnoszących się do nieruchomości sąsiednich, ściśle powiązanych z nieruchomością wspólną, stanowi przekroczenie zdolności prawnej wspólnoty i stanowi podstawę dla uchylenia uchwały zawierającej taki plan.

Należy jednak wyraźnie podkreślić, że zaskarżona uchwała sama przez się nie stanowi podstawy prawnej dla określenia spraw związanych z zarządem nieruchomościami sąsiednimi. Skoro nieruchomości te stanowią współwłasność określonych właścicieli, tylko oni na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności, w szczególności art. 199 – 205, są władni określić sposób zarządu i koszty z nimi związane. Z tego względu, że niektórzy z współwłaścicieli są także członkami wspólnoty oraz, że rozliczanie niektórych mediów np. energii elektrycznej dokonywane jest dla wszystkich nieruchomości łącznie, podjęcie uchwały przez wspólnotę określającej koszty zarządu wszystkimi nieruchomościami należy uznać za zasadne. Pozwala to członkom wspólnoty na rozeznanie jak zarząd planuje zgromadzenie środków na zarząd nieruchomościami, które służą zaspakajaniu ich żywotnych potrzeb. Taka uchwała ma więc z punktu widzenia

członków wspólnoty przede wszystkim walor informacyjny. Natomiast zarząd wspólnoty powinien doprowadzić do tego, aby zgodę na taki sposób finansowania zarządu nieruchomościami sąsiednimi wraziła co najmniej większość współwłaścicieli. W sytuacji gdy istnieje tak silny związek funkcjonalny i prawny pomiędzy nieruchomością, którą zarządza wspólnota mieszkaniowa a nieruchomościami sąsiednimi, najlepszym rozwiązaniem wydaje się, aby wspólnota mieszkaniowa została przez współwłaścicieli ustanowiona zarządcą tych nieruchomości, co pozwoli jej uzyskać wyraźny formalny tytuł do podejmowania czynności związanych z zarządaniem nieruchomościami sąsiednimi.

Warto również zwrócić uwagę na to, że uchylene zaskarżonej uchwały, która określa także podstawy gospodarowania nieruchomością wspólną, zarządzaną przez Wspólnotę, doprowadziłoby do tego, że działałaby ona w 2011 r. bez ustalonego uchwałą właścicieli rocznego planu gospodarczego i ustalonej wysokości opłat na pokrycie zarządu, co byłoby podstawą do podważania czynności zarządu podejmowanych na podstawie tej uchwały, także w odniesieniu do nieruchomości, którą Wspólnota zarządza. Rodzi się też pytanie, dlaczego nie uchylono uchwały nr 1, której § 2 odnosił się, podobnie jak uchwała nr 3 również do obowiązków współwłaścicieli sąsiednich nieruchomości.

Mając na względzie powyższe Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398<sup>16</sup> k.p.c., orzekł jak w sentencji.