

Sygn. akt V ACa 264/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku V Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Mariusz Wicki

Sędziowie: Leszek Jantowski

del. Rafał Terlecki (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2020 roku w Gdańsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa W. Z.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 4 grudnia 2019 r. sygn. akt XV C 346/17

I. oddala apelację;

I. przyznaje kuratorowi pozwanego radcy prawnemu A. P. kwotę

270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych wraz z należnym podatkiem od towarów i usług tytułem zwrotu kosztów reprezentacji pozwanego w postępowaniu apelacyjnym i nakazuje wypłacić tą kwotę ze środków Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego w Gdańsku.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt VACa 264/20

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. powód W. Z. domagał się uchylenia uchwały z dnia 8 marca 2017 r. w sprawie rozliczenia finansowego r. 2016.

W uzasadnieniu powód podał, iż rozliczenie finansowe zatwierdzone ww. uchwałą jest niezgodne z ustawą o własności lokali, albowiem naliczone od członków Wspólnoty zaliczki nie wynikają z kosztów ponoszonych przez Wspólnotę, wadliwe jest tworzenie i rozliczanie funduszu remontowego, a nadto powstające po stronie członków nadpłaty nie są prawidłowo rozliczane.

Postanowieniem z dnia 24 lica 2018 r., wydanym w sprawie XV C 346/17, Sąd Okręgowy w Gdańsku na podstawie art. 69 k.p.c. ustanowił dla pozwanej Wspólnoty kuratora w osobie radcy prawnego.

W **odpowiedzi na pozew** pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana podniosła zarzut przekroczenia przez powoda terminu do wniesienia powództwa, wynikającego z art. 25 ustawy o własności lokali, zaś samo powództwo, zdaniem pozwanej, było bezzasadne i nieudowodnione.

Wyrokiem z dnia 04 grudnia 2019 r., wydanym w sprawie XV C 346/17, Sąd Okręgowy w Gdańsku:

I. uchylił uchwałę nr (...) z dnia 08.03.2017 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu i udzielenia mu absolutorium za 2016 r.

II. ustalił i przyznał kuratorowi pozwanej r.pr. A. P. wynagrodzenie w kwocie 360,00 zł wraz z należnym podatkiem VAT oraz zwrot wydatków w łącznej kwocie 91,00 zł, które nakazał wypłacić tymczasowo z funduszu Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku;

III. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200,00 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych;

IV. nakazał ściągnąć od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 451,00 zł tytułem zwrotu wydatków.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód W. Z. jest właścicielem lokalu nr (...) znajdującego się w budynku położonym przy ul. (...) w S., w związku z czym jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w S..

Wspólnota Mieszkaniowa obecnie nie posiada zarządu, zaś jej administratorem jest Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o. o. w S.. Ostatni członek zarządu złożył rezygnację z pełnienia tej funkcji z dniem 26.02.2018r.

Zawiadomieniem z dnia 24 lutego 2017 r. powód został poinformowany o corocznym zebraniu członków Wspólnoty, zwołanym na dzień 8 marca 2017 r. Do ww. zawiadomienia załączono sprawozdanie finansowe za 2016 r.

W dniu 8 marca 2017 r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w S., na którym członkowie Wspólnoty podjęli uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności zarządu i udzielenia absolutorium za 2016 r.

Za podjęciem uchwały nr (...) na zebraniu głosowali właściciele 12 lokali (łącznie udział 52,5%). Pozostali właściciele lokali nie brali udziału w głosowaniu.

Sprawozdanie finansowe pozwanej Wspólnoty za r. 2016 zostało przygotowane przez administratora nieruchomości na podstawie dokumentów księgowych Wspólnoty, w szczególności w postaci rachunków i faktur i odzwierciedlało ono rzeczywiste koszty Wspólnoty. Także przedstawiciel administratora je podpisał oraz zaprezentował. Nie zostało ono podpisane ani przedstawione przez członka zarządu Wspólnoty.

Na kanwie powyższych ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Przystępując do oceny zasadności zgłoszonego powództwa, Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że podstawę roszczenia zgłoszonego przez powoda stanowią przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 737, dalej: u.w.l.).

Zgodnie z art. 25 u.w.l., 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. Powództwo, o którym mowa, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W związku z powyższym, Sąd Okręgowy zważył, że strona powodowa winna w pierwszej kolejności wykazać, iż zachowała termin 6-tygodniowy o którym mowa powyżej. Powód nadał pozew w polskiej placówce pocztowej w dniu 18 kwietnia 2017 r., podczas gdy podjęto skarżoną uchwałę n zebraniu członków Wspólnoty w dniu 8 marca 2017 r., jak wynikało z przeprowadzonego postępowania dowodowego, stąd też należało uznać, iż powództwo zostało złożone z zachowaniem ustawowego terminu z art. 25 ust. 1a u.w.l.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że powód zarzucał skarżonej uchwale naruszenie przepisów ustawy o własności lokali poprzez naliczenie w sprawozdaniu finansowym za 2016 r. od członków Wspólnoty zaliczek niewynikających z kosztów ponoszonych przez Wspólnotę, wadliwe tworzenie i rozliczanie funduszu remontowego, a nadto to, że powstające po stronie członków nadpłaty nie są prawidłowo rozliczane.

Sąd, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w sprawie, uznał powyższe zarzuty za bezzasadne, jednakże nie uszło jego uwadze, że sprawozdanie finansowe w ogóle nie pochodzi od zarządu. Zostało ono sporządzone przez administratora, któremu nie powierzono zarządu w trybie art. 18 u.w.l. Nie zostało opatrzone podpisem członka zarządu, a jedynie przedstawicieli administratora. Nie zostało również przedstawione przez członka zarządu. Tym samym, w ocenie Sądu Okręgowego nie było możliwe przyjęcie, aby na wskazanym zebraniu zaprezentowane zostało jakiegokolwiek sprawozdanie zarządu z działalności wspólnoty, w tym również sprawozdanie finansowe.

Sąd Okręgowy ustalił, iż w dniu 8 marca 2017 r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w S., na którym członkowie Wspólnoty podjęli uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności zarządu i udzielenia absolutorium za 2016 r. Za podjęciem uchwały nr (...) na zebraniu głosowali właściciele 12 lokali (łączny udział 52,5%), zaś samo sprawozdanie finansowe pozwanej Wspólnoty za r. 2016 zostało przygotowane przez administratora nieruchomości na podstawie dokumentów księgowych Wspólnoty, w szczególności w postaci rachunków i faktur, przedłożonych przez pozwaną do akt sprawy. Ponadto z przedstawionych rozliczeń wynikało, iż administrator pozwanej Wspólnoty dokonuje rozliczeń wpłacanych przez członków Wspólnoty zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości oraz wpłat na fundusz remontowy.

Jakkolwiek Sąd Okręgowy nie stwierdził aby kwoty wskazane w treści powyższego sprawozdania były wadliwe, to nie mógł uznać, aby zarząd przedstawił sprawozdanie finansowe, które jest podstawą oceny przez Wspólnotę Mieszkaniową prawidłowości wykonywania działań zarządu i stanowi przesłankę do udzielenia zarządowi absolutorium. Zgodnie bowiem z art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. zarząd jest obowiązany składać właścicielom corocznie sprawozdanie ze swojej działalności. Przepis ten dotyczy zobowiązania zarządcy do przedstawienia sprawozdania jedynie w sytuacji gdy zarządcy temu powierzono zarząd zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l., co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Udzielenie zarządowi absolutorium w sytuacji niezłożenia przez zarząd sprawozdania z jego działalności naruszało zatem w ocenie Sądu Okręgowego przepis art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. i powodowało, że podjęta uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa, skutkiem czego podlegała uchyleniu na podstawie wskazanego art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. w zw. z art. 25 u.w.l.

W punktach II - III. zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy orzekł o kosztach postępowania ma podstawie art. 108 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy przyznał wynagrodzenie kuratorowi wyznaczonemu dla strony pozwanej na podstawie art. 69 k.p.c. Zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz. U. z 2018 r., poz. 536), wysokość wynagrodzenia kuratora ustanowionego dla strony w sprawie cywilnej, zwanego dalej

"kuratorem", ustala się w kwocie nieprzekraczającej 40% stawek minimalnych za czynności adwokackie określonych w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. - Prawo o adwokaturze (Dz. U. z 2017 r. poz. 2368 i 2400), a w przypadku gdy kuratorem jest radca prawny - w kwocie nieprzekraczającej 40% stawek minimalnych za czynności radców prawnych określonych w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 225 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1870 i 2400 oraz z 2018 r. poz. 138), w obu przypadkach nie mniej niż 60 zł. Wysokość stawek minimalnych w sprawach nieokreślonych w przepisach, o których mowa w ust. 1, ustala się, przyjmując za podstawę stawkę w sprawach o najbardziej zbliżonym rodzaju (ust. 2). Natomiast, stosownie do treści ust. 3, wysokość wynagrodzenia w sprawach wymagających przeprowadzenia rozprawy ustala się w kwocie wyższej niż określona w ust. 1, a nieprzekraczającej wskazanych stawek minimalnych, jeżeli uzasadnia to:

- 1) nakład pracy kuratora, w szczególności czas poświęcony na przygotowanie się do działania w postępowaniu, liczba stawiennictw w sądzie, w tym na rozprawach i posiedzeniach, czynności podjęte w sprawie;
- 2) wartość przedmiotu sporu;
- 3) stopień zawilosci sprawy.

Zgodnie zaś z § 2 ww. rozporządzenia, wysokość zwrotu uzasadnionych wydatków, które kurator poniósł w związku ze swoimi czynnościami, nie może przekraczać kwot wynikających z przepisów w sprawie należności przysługujących pracownikowi zatrudnionemu w państwowej lub samorządowej jednostce sfery budżetowej z tytułu podróży służbowej na obszarze kraju.

Zgodnie z § 14 ust. 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, stawka minimalna za czynności radców prawnych w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty wynosi 180 zł.

Kurator wniósł o przyznanie mu wynagrodzenia według norm przepisanych oraz zwrotu wydatków (dojazd na rozprawę, korespondencja) w kwocie 91 zł.

Wobec powyższego, biorąc pod uwagę nakład pracy kuratora, ilość rozpraw, w tym szereg czynności podjętych w sprawie (dojazd na rozprawę, sporządzanie pism procesowych, korespondencja z administracją nieruchomości pozwanej), uznał Sąd za uzasadnione przyznać kuratorowi wynagrodzenie w stawce podwyższonej, tj. w kwocie 360 zł. Ponadto, Sąd uznał za uzasadnione żądanie zwrotu poniesionych przez kuratora kosztów w kwocie 91 zł zgodnie z jego wnioskiem.

W punkcie III. zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy, na podstawie art. 98

k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu obciążył pozwaną, która niniejszy proces przegrała, kosztami postępowania - zasądził zwrot na rzecz powoda uiszczony przez niego opłaty od pozwu w kwocie 200 zł.

W punkcie IV. zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku przyznane kuratorowi tymczasowo ze Skarbu Państwa wynagrodzenie i zwrot kosztów.

Apelację (k. 144 - 142) od powyższego wyroku wniósł kurator pozwanej Wspólnoty i zaskarżając orzeczenie w całości, zarzucił mu naruszenie:

1. **art. 233 k.p.c.** poprzez dowolną zamiast swobodną ocenę materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że strona pozwana była nienależycie reprezentowana w momencie podpisywania sprawozdania finansowego za rok 2016;
2. **art. 6 k.c.** poprzez przerzucenie ciężaru dowodowego udowodnienia braku legitymacji na stronę pozwaną;

3. **art. 18 u.w.l.** poprzez uznanie, iż administrator, który podpisał sprawozdanie finansowe pozwanej z 2016 r. nie był uprawniony do skutecznego dokonania takiej czynności;

4. **art. 30 u.w.l.** poprzez uznanie, iż sprawozdanie finansowe za 2016 r. zostało podjęte w sposób wadliwy, co skutkowało jego nieważnością;

5. **art. 327¹ k.p.c.** poprzez nieprzytoczenie podstawy, dla której Sąd I instancji oparł się, uznając, iż w przedmiotowej sprawie administrator pozwanej nie był zarządcą w rozumieniu art. 18 u.w.l. w momencie składania podpisu na sprawozdaniu finansowym wspólnoty za 2016 r.;

6. **art. 321 k.p.c.** poprzez rozstrzygnięcie przez Sąd I instancji kwestii legitymacji administratora, chociaż nie stanowiło to przedmiotu postępowania.

Wobec powyższych zarzutów, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych. Nadto, skarżący wniósł o przyznanie kuratorowi wynagrodzenia za pełnienie funkcji w ramach postępowania przed Sądem II instancji, w wysokości według norm przepisanych, powiększonego o należną stawkę podatku od towarów i usług.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela w całości i przyjmuje za własne zarówno ustalenia faktyczne, jak i rozważania prawne Sądu Okręgowego. Kontrola instancyjna zaskarżonego orzeczenia ograniczona zostanie zatem do rozpoznania podniesionych w skardze zarzutów.

W pierwszym rzędzie, za bezzasadny uznać należało zarzut naruszenia art. 327¹ k.p.c. Naruszenie powyższej normy mogłoby stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji wyłącznie, gdyby uzasadnienie wyroku Sądu I instancji zawierało tak kardynalne braki, że niemożliwe byłoby dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia i w następstwie uniemożliwiałoby przeprowadzenie kontroli apelacyjnej. Taka sytuacja w tej sprawie nie zachodzi.

Brzmienie art. 327⁽¹⁾ § 1 k.p.c. w jego pkt. 1. przekonuje, że punktem wyjścia dla przedstawienia w pisemnych motywach orzeczenia koncepcji prawnej rozstrzygnięcia sprawy, muszą być poczynione ustalenia faktyczne. Ustalenia te winny odpowiadać postulatowi jasności i kategoryczności. W uzasadnieniu musi też znaleźć odzwierciedlenie dokonany przez Sąd wybór podstawy prawnej oceny przedmiotu postępowania, ustalenie znaczenia wybranych przepisów w drodze wykładni oraz proces subsumcji okoliczności faktycznych pod owe normy prawne.

Odwołując się do treści pisemnego uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie można przyjąć, by nie ujęto w nim któregoś z tak opisanych elementów wymaganych ustawą. Wszak Sąd Okręgowy przedstawił ustalony w toku postępowania stan faktyczny i wskazał dowody, na których się oparł.

Po wtóre zaś, z pisemnych motywów zaskarżonego orzeczenia w oczywisty sposób wynika treść dokonanych ustaleń oraz motywy, którymi kierował się Sąd Okręgowy przy dokonywaniu oceny prawnej. Skoro bowiem Sąd Okręgowy, odwołując się do art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. oraz art. 18 ust. 1 u.w.l., wskazał wprost na przesłanki, jakie legły u podstaw uchylenia zaskarżonej uchwały i w sposób logiczny stanowisko swoje uzasadnił, to tym samym de facto Sąd ten wyjaśnił, dlaczego roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie w całości, pomimo nietrafnych w swej istocie zarzutów dotyczących spornych uchwał.

O ile zgodzić się można częściowo ze skarżącym, że Sąd Okręgowy nie wskazał *expressis verbis* podstawy prawnej uznania, iż administrator pozwanej nie posiadał kompetencji zarządu do podpisania sprawozdania,

powyższe uchybienie w żadnej mierze nie wpływa na prawidłowość zaskarżonego orzeczenia. Wszak konkluzja Sądu Okręgowego pozostaje zgodna z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, do czego Sąd Apelacyjny odniesie się szerzej, w dalszej części uzasadnienia.

Na uwzględnienie nie zasługiwał również zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów. Norma zakodowana w art. 233 § 1 k.p.c. ma bowiem na względzie warstwę faktologiczną orzeczenia, a ściślej - moc i wiarygodność przeprowadzonych w sprawie dowodów. Skuteczność zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga natomiast wykazania - za pomocą argumentów jurydycznych - że dokonując oceny zgromadzonego materiału dowodowego Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając.

Apelacja tego nie czyni, przedstawiając jedynie subiektywną wersję stanu faktycznego. Co więcej, w apelacji nie wskazano, których konkretnie dowodów zarzut ten dotyczy. Już tylko z tego względu stanowisko skarżącego nie poddaje się jakiegokolwiek analizie Sądu Apelacyjnego.

Nie sposób bowiem zweryfikować zarzutu, który nie został skonkretyzowany, nie został osadzony w realiach tej konkretnej sprawy, nie został odniesiony do zaoferowanego przez strony i przeprowadzonego przez Sąd postępowania dowodowego. Niezależnie od powyższego skarżący nie wskazał, w czym upatruje uchybień Sądu w zakresie dokonanej oceny dowodów, na czym polegała wadliwość stanowiska zaprezentowanego w uzasadnieniu, które z przedstawionych wyżej reguł rządzących tą oceną zostały naruszone.

Dostrzec jednocześnie należało, że zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie był w istocie ukierunkowany na podważenie dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny dowodów, lecz właściwego przyporządkowania ustalonych przezeń faktów do norm prawa materialnego. Tego rodzaju sposób argumentacji kwalifikowany być winien, na płaszczyźnie procesowej, jako zarzut obrazy prawa materialnego, dotyczący - ściślej rzecz ujmując - fazy jego subsumcji i oceniany tylko w tych kategoriach.

Kończąc rozważania dotyczące zarzutów natury procesowej, nie sposób zgodzić się ze skarżącym, by stwierdzając brak legitymacji administratora pozwanej wspólnoty do podpisania sprawozdania z działalności Zarządu i udzielenia mu absolutorium za 2016 r., Sąd Okręgowy naruszył przepis art. 321 § 1 k.p.c.

Przedmiot rozpoznania Sądu Okręgowego zakreślony został w art. 25 u.w.l., zgodnie z którym 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.

Tym samym, rzeczą Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie pozostawała ocena uchwały nr (...) z dnia 08 marca 2017 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S., pod kątem jej zgodności z prawem lub umową właścicieli. Skoro więc legitymacja zarządu do podpisania sprawozdania wynika wprost z przepisów prawa materialnego, które to Sąd Okręgowy obowiązany był stosować z urzędu, nie pozostawia wątpliwości, iż badanie, czy podmiot, który podpisał sprawozdanie finansowe, był do tego uprawniony, nie naruszało dyspozycji art. 321 § 1 k.p.c. Z powyższych przyczyn, na znaczeniu stracił zarzut naruszenia art. 6 k.c.

W realiach niniejszej sprawy Sąd Okręgowy trafnie uznał, że zaistniały podstawy do uchylenia uchwały nr (...) z dnia 08 marca 2017 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu i udzielenia mu absolutorium za 2016 r. Prawidłowo również Sąd Okręgowy wyjaśnił, że zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. zarząd obowiązany jest składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Częścią tego sprawozdania jest sprawozdanie finansowe, które powinno być rzetelne i kompletne.

Wprawdzie wspólnoty obowiązują uproszczone zasady prowadzenia rachunkowości, lecz nie oznacza to, że zwolnione są one z obowiązku prowadzenia dokumentacji księgowej na zasadach i z zastosowaniem standardów wyrażonych w

ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 351, dalej: RachU), co zostało wielokrotnie podkreślone w orzecznictwie.

Art. 80 ust. 3 RachU stanowi bowiem, że do jednostek niebędących spółkami handlowymi, jeżeli nie prowadzą działalności gospodarczej, nie stosuje się przepisów rozdziałów 6 i 7 ustawy. Poza wyłączeniem pozostawia więc między innymi rozdział piąty, a w nim art. 45, który w ustępie drugim określa części składowe sprawozdania finansowego a więc: bilans, rachunek zysków i strat i informację dodatkową, obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Należy podkreślić, że z art. 52 ust. 2 RachU wynika, że Sprawozdanie finansowe podpisuje - podając zarazem datę podpisu - osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych, i kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy - wszyscy członkowie tego organu. Odmowa podpisu wymaga pisemnego uzasadnienia dołączonego do sprawozdania finansowego. Tym samym, sprawozdanie finansowe, stanowiące część składowa sprawozdania zarządu, winno mieć formę pisemną, a nadto zostać opatrzone podpisami wszystkich członków zarządu, którzy przyjmują odpowiedzialność za jego kompletność i rzetelność (vide: Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 maja 2012 r., I ACa 1171/12).

W rozpoznawanej sprawie sprawozdanie nie spełniało tych wymagań. Sąd pierwszej instancji, choć nie powołał żadnego z przepisów ustawy o rachunkowości, to jednak wskazał, że dokument ten nie był podpisany przez zarząd i co więcej na moment rocznego zebrania nie istniał. W przypadku dokumentu sprawozdania niepodpisanego można było mówić co najwyżej o jego projekcie. Sprawozdanie nieopatrzone podpisami członków zarządu w sensie prawnym zatem nie istniało i w konsekwencji nie mogło zostać zatwierdzone. Trafnie zatem Sąd pierwszej instancji uznał, że powyższe przesłanki formalne stanowiły podstawę uchylenia na podstawie art. 25 u.w.l. powyższej uchwały jako sprzecznej z prawem.

Powyższej oceny nie zmieniają, załączone do apelacji, niepoświadczone za zgodność z oryginałem, wydruki dokumentów prywatnych. Nie można przy tym pominąć, że przedłożony przez kuratora pozwanej wydruk (k. 144), to jedynie część określonej całości, który nie pozwala nie tylko na zakwalifikowanie go jako fragmentu aktu notarialnego, lecz przede wszystkim na identyfikację nieruchomości, której dotyczy.

Zgodnie natomiast z literalną treścią § 1. uchwały nr (...) z dnia 15 kwietnia 2008 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. (k. 143), w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (Dz.U. Nr 85 poz. 388 z póź.zm) właściciele lokali w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) zarządzanej przez zlikwidowany Zakład (...) w S. **zlecają zarządzanie nieruchomością wspólną** Spółce ze 100% udziałem Gminy, tj. Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. w S., ul. (...).

Zarządzanie nieruchomością, stosownie do treści art. 184b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990, dalej: u.g.n.) polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość. Zarządca, jako podmiot wykonujący czynności stricte techniczne i posiadający wiedzę o potrzebach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, proponuje np. wysokość zaliczki, która może być przedstawiona przez zarząd na zebraniu właścicieli lokali do akceptacji. Podobny wniosek dotyczy przygotowywania projektu sprawozdania finansowego, które w przyjętej wersji przedstawia zarząd.

Rozróżnienie funkcji zarządu i zarządcy jest oczywiste i wynika z brzmienia ustawy o własności lokali, która używa pojęcia "zarządu" w znaczeniu funkcjonalnym (art. 18 u.w.l.) oraz w znaczeniu podmiotowym (art. 20 u.w.l.). W ustawowym modelu zarządzania w tzw. dużej wspólnocie powołanie zarządu - jednoosobowego lub wieloosobowego - jest obowiązkowe, jeżeli właściciele lokali na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. nie określili odmiennie sposobu zarządu

w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w później zawartej umowie w formie aktu notarialnego lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza.

Ustanowienie zarządcy (w znaczeniu funkcjonalnym) na podstawie art. 18 u.w.l. o własności lokali wyklucza możliwość tworzenia zarządu (w znaczeniu podmiotowym) według postanowień art. 20 u.w.l. Za wyłączeniem takiej możliwości, przemawiają także istotne względy natury organizacyjno-gospodarczej, np. brak potrzeby mnożenia struktur zarządu nieruchomością wspólną czy problem ewentualnego rozkładu uprawnień pomiędzy takie struktury (uide: Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05 LEX nr 171751).

Zarząd powołany uchwałą właścicieli lokali na podstawie art. 20 u.w.l. jest organem wewnętrznym wspólnoty, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o organach osoby prawnej (art. 33¹ k.c.). Jego działanie, odmiennie niż działanie zarządcy - jest działaniem samej wspólnoty, a nie osoby trzeciej w stosunku do niej.

Zgodnie z art. 18 u.w.l. właściciele lokali mogą w umowie lub w drodze uchwały powierzyć zarządzanie nieruchomością osobie fizycznej lub prawnej, którą ustawodawca w innych przepisach nazywa zarządcą (np. art. 14 pkt 5, art. 24, 29, 30, 31, 32 i 32a u.w.l.). Zarządca jest osobą trzecią (odrębnym podmiotem) w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej, nawet gdy jest upoważniony do jej reprezentowania (uide: Uzasadnienia uchwał Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 96/11, OSNC 2012/7-8/88, z dnia 27 listopada 2003 r., III CZP 74/03, OSNC 2005/1/ 6 i z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05, LEX nr 171751 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 4 października 2013 r., I ACa 562/13, LEX nr 1394200).

Kierując się powyższymi standardami należy stwierdzić, że powołanie dwóch podmiotów uprawnionych do wykonywania tych samych czynności nie było zamiarem właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w S.. Mając na względzie treść samej uchwały nr (...) z dnia 15 kwietnia 2008 r., jak również okoliczność funkcjonowania w ramach struktur pozwanej wspólnoty zarządu, należy zważyć, iż jedynym przedmiotem, a zarazem celem uchwały nr (...) było udzielenie zarządowi wspólnoty upoważnienia do zawarcia z Zakładem (...) w S. umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 184b u.g.n.

Przyznać należy przy tym, że uchwała nr (...) nie została sformułowana prawidłowo a literalne, ściśle formalistyczne jej odczytanie może prowadzić do sprzecznych wniosków. Należy jednak pamiętać, że treść czynności prawnej, którą jest także uchwała wspólnoty mieszkaniowej, powinna być tłumaczona, jak tego wymagają okoliczności, w których została dokonana, a także zasady współżycia społecznego (art. 65 § 1 k.c.). Te przemawiają za tym, aby od treści uchwał podejmowanych przez nieprofesjonalnych uczestników obrotu nie wymagać profesjonalizmu właściwego prawnikom w doborze odpowiednich do celu uchwał określeń (uide: Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2013 r., IV CZ 72/13, LEX nr 1391787). Decydujące znaczenie należy więc nadać celowi podjętej uchwały, którym było zawarcie umowy o administrowanie nieruchomością wspólną. Treść czynności prawnej, którą jest także uchwała wspólnoty mieszkaniowej, powinna być tłumaczona, jak tego wymagają okoliczności, w których została dokonana, a także zasady współżycia społecznego (art. 65 § 1 k.c.). Te przemawiają za tym, aby od treści uchwał podejmowanych przez nieprofesjonalnych uczestników obrotu nie wymagać profesjonalizmu właściwego prawnikom w doborze odpowiednich do celu uchwał określeń.

W świetle przedstawionych wyżej rozważań, wskazujących na istnienie kilku równoważnych przyczyn uniemożliwiających uwzględnienie apelacji, na podstawie art. 385 k.p.c. należało orzec jak w punkcie I. sentencji.

Tytułem zwrotu kosztów reprezentacji pozwanej w postępowaniu apelacyjnym, w pkt. II. wyroku. Sąd Apelacyjny przyznał kuratorowi pozwanej, r.pr. A. P., kwotę 270,00 zł, ustaloną w oparciu o § 1 ust. 1 w zw. z § 1 ust. 3 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz. U. z 2018 r., poz. 536) oraz § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 265).