

Sygn. akt I ACa 2212/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSA Marzena Konsek-Bitkowska

Sędzia SA Edyta Mroczek

SO (del.) Dagmara Olczak-Dąbrowska (spr.)

Protokolant protokolant sądowy Dorota Pudzianowska

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa D. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 września 2016 r., sygn. akt XXIV C 156/12

I. oddala apelację,

II. zasądza od D. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Dagmara Olczak-Dąbrowska Marzena Konsek- Bitkowska Edyta Mroczek

Sygn. akt I ACa 2212/16

UZASADNIENIE

W pozwie z 8 lutego 2012 roku, skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., D. S. wniósł o uchylenie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2008 rok i uchwały w sprawie udzielenia absolutorium zarządcy nieruchomości jako niezgodnych z przepisami prawa, naruszających zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interes powoda.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 27 września 2016 roku oddalił powództwo i ustalił, że powód poniesie koszty procesu, pozostawiając ich rozliczenie referendarzowi sądowemu. Rozstrzygnięcie to zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i ich ocenie prawnej.

D. S. jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku znajdującym się przy ul. (...) w W.. 29 lutego 2008 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w W. – deweloper i właściciel

nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) udzieliła A. K. pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego m.in. do zawarcia umowy o sposobie zarządu nieruchomością wspólną i wskazania zarządcy.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (dalej: Wspólnota Mieszkaniowa) powstała 3 marca 2008 roku. W tym dniu (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w W. reprezentowana przez pełnomocnika A. K., działającego na podstawie wskazanego wyżej pełnomocnictwa, zawarła z M. O., właścicielem pierwszego wyodrębnionego lokalu umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego, sprzedaży lokalu i udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz umowę określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną. Został on powierzony (...) sp. z o.o. w W., której członkiem zarządu był A. K.. Z § 2 pkt 4 umowy wynika uprawnienie zarządcy do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej przed wszystkimi organami administracji rządowej i samorządowej oraz przed sądami.

Sprawy księgowe pozwanej Wspólnoty od początku jej istnienia prowadzone są przez zawodową księgową M. R., która przygotowywała dokumenty finansowe również do sprawozdania finansowego Wspólnoty za rok 2008.

Częściowo w drodze głosowania na zebraniu 17 marca 2009 roku, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów roczne zebranie właścicieli lokali podjęło uchwałę o udzieleniu absolutorium dla zarządcy za rok 2008 oraz o zatwierdzeniu sprawozdania obejmującego okres od 1 lipca 2008 do 31 grudnia 2008 roku. Wskazana uchwała została przez D. S. zaskarżona w postępowaniu sądowym i w efekcie – uchylona ze względu na nieuwzględnienie w sprawozdaniu rocznym okresu od powstania Wspólnoty Mieszkaniowej, tj. od 3 marca 2008 roku.

Wobec uchylenia uchwały i w związku z koniecznością ponownego zatwierdzenia przez Wspólnotę Mieszkaniową sprawozdania za 2008 rok, 19 października 2011 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali będących członkami Wspólnoty Mieszkaniowej. W wyniku głosowania (częściowo na zebraniu, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów) podjęto m.in. uchwałę nr (...) o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2008, obejmującego okres od 3 marca 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku oraz uchwałę nr (...) o udzieleniu absolutorium zarządcy nieruchomości – (...) sp. z o.o. za rok 2008.

Na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości i podatków A. G. Sąd Okręgowy ustalił, że sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o zasadę kasową – przy założeniu, że wartość przychodów równa jest wartości poniesionych i zapłaconych kosztów. W sprawozdaniu finansowym za okres od 1 lipca 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku dodatkowo wykazano kwoty, które nie powinny być wykazane w niektórych pozycjach sprawozdawczych. Na skutek wadliwej prezentacji sporządzone sprawozdanie wykazało niezgodne ze sobą stany aktywów i pasywów. Na potrzeby sporządzenia sprawozdania dokonano dodatkowej kalkulacji (wyodrębnienia poziomu kosztów), za okres od 3 marca 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku, które określono na poziomie 275.570,79 zł. Różnice prezentacyjne, odnoszące się głównie do stanu przychodów, nie wpłynęły na ostateczny stan rozliczeń z właścicielami i wynikały ze specyfiki przyjętych zasad rozliczeń we wspólnocie przez zarządzającą nią spółkę. Na etapie przejścia z dotychczasowej ewidencji w ramach (...) I. jako spółki na ewidencję Wspólnoty system rozliczenia kont rozrachunkowych został przyjęty przez (...) w sposób nieczytelny w zakresie nadpłaty w wysokości 473.361,96 zł. Podzielając wnioski opinii biegłego Sąd pierwszej instancji ustalił, że nie doszło do bezprawnego zagarnięcia tych środków finansowych.

Prawidłowy w ocenie tego Sądu był także sposób rozliczenia kosztów ochrony w sprawozdaniu finansowym, tj. proporcjonalnie do ilości lokali, a nie ich powierzchni. W lokalach garażowych znajdują się: węzeł ciepły, hydrofornia, wentylatornia, zawór główny wody – są to oddzielne pomieszczenia, służące do obsługi całego budynku. Obecność tych urządzeń w lokalu garażowym zwiększa koszty ochrony.

W oparciu o opinię biegłego z dziedziny rachunkowości i podatków P. J. (1) Sąd Okręgowy ustalił, że nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym Wspólnoty za rok 2008, zatwierdzonym jedną ze skarżonych uchwał, dotyczyły:

- zastosowania metody kasowej do rozpoznawania przychodów, co spowodowało zaniżenie wartości przychodów oraz należności Wspólnoty z tytułu zaliczek; nieprawidłowości nie miałyby wpływu na wartość należności Wspólnoty

Mieszkaniowej po dokonaniu podziału wyniku finansowego za okres pod warunkiem pozostawienia do dyspozycji właścicieli całości wypracowanego wyniku finansowego; wskazana nieprawidłowość wpływa wyłącznie na wielkość przychodów w sprawozdaniu oraz wyniku finansowego, natomiast wartość rozliczenia z właścicielami oraz innych aktywów i pasywów Wspólnoty pozostała na niezmiennym poziomie;

- wskazania kosztów obsługi księgowej na łączną kwotę 10.291,29 zł, które to koszty nie powinny być wykazane w sprawozdaniu finansowym Wspólnoty jako odrębna pozycja, powinny natomiast pomniejszać wartość wynagrodzenia zarządcy; stosunek wysokości wskazanej kwoty kosztów do ogółu kosztów przesądza o tym, że jest to kwota nieistotna z punktu widzenia sprawozdania finansowego;

Ponadto zarządca niezgodnie z ustawą o własności lokali dokonywał obciążeń przyszłych właścicieli nieruchomości od dnia protokólnego przejęcia nieruchomości, a nie od dnia nabycia własności nieruchomości. Niezależnie od tego zaniedbanie to nie wpłynęło na wartość obciążeń poszczególnych właścicieli, bowiem deweloper w umowach przedwstępnych zagwarantował sobie prawo obciążenia kosztami przyszłych właścicieli od dnia protokólnego przejęcia lokalu.

Kwoty kosztów wykazane w sprawozdaniu finansowym Wspólnoty Mieszkaniowej za 2008 rok odpowiadają kosztom poniesionym na nieruchomość wspólną za okres od dnia powstania Wspólnoty do zakończenia roku kalendarzowego 2008.

Podstawą ustaleń faktycznych w tym zakresie była opinia biegłego sądowego z dziedziny rachunkowości i podatków P. J. (1). Aprobując wnioski wymienionej opinii, Sąd Okręgowy ustalił, że wskazane wyżej nieprawidłowości w rozliczeniach ujętych w sprawozdaniu finansowym Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2008 miały charakter nieistotny i nie rzutowały na prawa i obowiązki właścicieli lokali będących członkami Wspólnoty Mieszkaniowej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Powód nie wykazał, że zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo że naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają interesy powoda (art. 25 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, Dz. U. z 2015, poz. 1892, dalej jako u.w.l.).

Sąd Okręgowy podkreślił, że zgodnie z art. 30 u.w.l. zarząd wspólnoty jest zobowiązany co najmniej raz w roku, jednak nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku, zwołać zebranie ogółu właścicieli, którego przedmiotem powinno być w szczególności sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Za chybiony uznał zarzut powoda odnoszący się do terminu zebrania właścicieli, na którym głosowano nad sporną uchwałą. Upływ terminu wynikającego z art. 30 u.w.l. nie oznacza, że zebranie właścicieli nie może być zwołane, co z resztą wprost wynika z art. 30 ust. 1a u.w.l. Nadto w niniejszej sprawie zwołanie zebrania wynikało z potrzeby podjęcia uchwał w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2008 rok i udzielenia zarządcy absolutorium w związku z uchYLENIEM przez sąd pierwotnie przyjętych uchwał. Z tych względów nie może być mowy o naruszeniu zasad prawidłowego zarządu. Przeciwnie - zwołanie zebrania w celu podjęcia uchwał, bez których rok 2008 nie miałby zatwierdzonego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania zarządcy należy raczej ocenić jako dbałość o interesy wspólnoty.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że art. 20 u.w.l. nakłada na zarząd wspólnoty (lub zarządcę powołanego w trybie art. 18 u.w.l.) obowiązek zgodnego z prawem prowadzenia rachunkowości wspólnoty, zobowiązując zarząd do prowadzenia pozaksięgowej ewidencji finansowej kosztów, zaliczek uiszczanych przez właścicieli na ich pokrycie oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Rozliczenia takie przedstawiane są najczęściej przy okazji sporządzania sprawozdania z zarządu za dany rok. Częścią składową takiego sprawozdania jest sprawozdanie finansowe wspólnoty. Podkreślił, że sprawozdanie finansowe wspólnoty zawiera koszty poniesione przez wspólnotę, jako całość, a nie koszty ponoszone przez członków wspólnoty, jako właścicieli odrębnych lokali. Sprawozdanie z zarządu nieruchomością musi odzwierciedlać stan faktyczny, jaki wytworzył się na skutek dokonania

określonych rozliczeń. Sprawozdanie finansowe nie nakłada na wspólnotę ani na poszczególnych jej członków żadnych obowiązków.

Zarzuty powoda dotyczące sprawozdania finansowego, w ocenie Sądu pierwszej instancji, okazały się niezasadne. Przeprowadzone w toku postępowania dowody z opinii biegłych z dziedziny rachunkowości nie wykazały istnienia wskazywanych przez powoda nieprawidłowości, zaś drobne nieścisłości, które przedmiotowe sprawozdanie finansowe istotnie zawierało, nie wpłynęły negatywnie na całość dokonanego w sprawozdaniu rozrachunku. W konsekwencji interes powoda, jako właściciela nie został naruszony i brak jest podstaw do uchylenia spornej uchwały.

Sąd pierwszej instancji odniósł się także do eksponowanego przez powoda zarzutu dotyczącego nieprawidłowego wyliczenia kosztów ochrony, wskazując, że jest on bez znaczenia z punktu widzenia przedmiotu sprawy. Sprawozdanie finansowe określa, bowiem ogólną kwotę wydatków poniesionych na ochronę, (których powód nie kwestionował), a nie ich szczegółowe rozliczenie. Tym samym nawet, jeśli koszty te zostały nieprawidłowo podzielone, to nie miało to wpływu na ich łączną sumę, a tym samym nie zmieniło wysokości kwoty ujętej w sprawozdaniu, w związku, z czym nie może mieć wpływu na poprawność przedmiotowego sprawozdania.

Reasumując te rozważania, Sąd Okręgowy stwierdził, że w świetle art. 25 u.w.l. nie zachodzą podstawy do uchylenia zaskarżonych uchwał. Powód nie wykazał okoliczności, które uzasadniałyby uznanie, że są one niezgodne z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo, że naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają interesy powoda. W konsekwencji oddalił powództwo.

W apelacji od tego wyroku powód zarzucił naruszenie art. 379 pkt 2 k.p.c. z powodu konfliktu interesów pomiędzy reprezentującą pozwaną (...) spółką z o.o. a Wspólnotą Mieszkaniową, a ponadto przepisów prawa procesowego, tj. art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. na skutek oddalenia wniosków dowodowych powoda dotyczących dokumentów finansowych (...) spółki z o.o. oraz ponownego przesłuchania J. F.. Zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. i art. 285 k.p.c. został uzasadniony dowolną i fragmentaryczną oceną dowodu z opinii biegłego P. J. (1) oraz pominięciem innych dowodów świadczących o usterkach sprawozdania finansowego zatwierdzonego uchwałą zebrania właścicieli. W odniesieniu do prawa materialnego skarżący zarzucił naruszenie art. 25 u.w.l. oraz art. 405 k.c. poprzez przyjęcie, że zaskarżone uchwały nie naruszają zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesu powoda pomimo że zarządca nie ujawnił wysokości wpłat dokonywanych na rzecz Wspólnoty poprzez swój rachunek bankowy oraz nie dokonał rozliczenia tych wpłat ze Wspólnotą. Naruszenie art. 22 ust. 3 pkt 1 u.w.l. zostało uzasadnione przyjęciem przez Sąd pierwszej instancji, że czynność ustalenia wysokości wynagrodzenia zarządcy nie jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Naruszenia art. 30 ust. 1 pkt 3 u.w.l. apelujący upatrywał natomiast w zwołaniu zebrania 2,5 roku po zakończeniu roku 2008 celem zatwierdzenia sprawozdania finansowego i udzielenia zarządcy absolutorium za ten rok, co zdaniem Sądu Okręgowego nie narusza powołanego przepisu. W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie obu uchwał oraz obciążenie pozwanej kosztami procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu nieważności postępowania, a mianowicie naruszenia art. 379 pkt 2 k.p.c. z powodu konfliktu interesów pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a reprezentującą ją (...) spółką z o.o. Zgodnie z tym przepisem nieważność postępowania zachodzi, jeżeli strona nie miała zdolności sądowej lub procesowej, organu powołanego do jej reprezentowania lub przedstawiciela ustawowego, albo, gdy pełnomocnik strony nie był należycie umocowany. Powoływane w apelacji uchwały Sądu Najwyższego dotyczą zupełnie odmiennych stanów faktycznych. Konflikt interesów występuje w sytuacji, w której uchwałę zaskarża właściciel lokalu będący jednocześnie członkiem zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Takie stanowisko Sąd Najwyższy wyraził m.in. w uchwale z 8 października 2015 roku (III CZP 57/15, Legalis). W realiach rozpoznawanej sprawy sytuacja taka nie występuje, zarządca pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) spółka z o.o. nie jest bowiem członkiem tej Wspólnoty, a konfliktu interesów powód dopatruje się w tym, że przed powstaniem Wspólnoty Mieszkaniowej Spółka ta była umocowana przez dewelopera (...)” sp. z o.o. (...) do pobierania od nabywców lokali opłat z tytułu kosztów eksploatacji lokali i

kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Należy jednak podkreślić, że zgodnie z umowami deweloperskimi opłaty te były należne spółce (...)” sp. z o.o. (...), a nie (...) spółce z o.o. Z tego względu nie może być mowy o konflikcie interesów pomiędzy pozwaną a reprezentującym ją zarządcą. Z tych przyczyn zarzut nieważności postępowania oparty na naruszeniu art. 379 pkt 2 k.p.c. okazał się chybiony.

Nie mógł odnieść skutku zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i art. 285 § 1 k.p.c., który skarżący uzasadnia brakiem wszechstronnej oceny zebranego w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji materiału dowodowego, w szczególności wybiórczą oceną dowodu z opinii biegłego P. J. (1). Według art. 233 §1 k.p.c. ocena wiarygodności i mocy dowodów dokonywana jest na podstawie przekonania sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - ważąc ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to, bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, Legalis 53680). Temu ciężarowi skarżący nie sprostał. W ocenie Sądu Apelacyjnego ujawnione dowody zostały ocenione z uszanowaniem granic przyznanej sądowi swobody, bez naruszenia, zwłaszcza rażącego, zasad logiki i doświadczenia życiowego.

Nie sposób podzielić zarzutu braku wszechstronności, jaki skarżący stawia ocenie dowodów przeprowadzonej przez Sąd pierwszej instancji. Powoływana uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z 2010 roku zatwierdzająca wzór sprawozdania finansowego nie została dołączona do pisma procesowego powoda z 26 października 2013 roku, a kserokopia dokumentu złożonego na rozprawie 11 czerwca 2013 roku (k. 225) nie jest również uchwałą pozwanej Wspólnoty w tym przedmiocie. Ciężar dowodu w zakresie wykazania przesłanek uchylenia zaskarżonych uchwał spoczywał na powodzie (art. 6 k.c.). Pominięcie zatem przez Sąd pierwszej instancji tego dokumentu przy ocenie materiału dowodowego nie jest zasadne. Należy podkreślić, że ocena dokumentów finansowych złożonych do akt sprawy została powierzona biegłym z zakresu rachunkowości, albowiem weryfikacja przedstawionych w nich rozliczeń wymagała wiadomości specjalnych. Nie sposób, zatem stawiać zarzutów Sądowi pierwszej instancji, że na podstawie takich dokumentów nie poczynił odmiennych ustaleń niż te, które wynikały z opinii biegłych.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów kwestionujących ocenę dowodów, która legła u podstaw zaskarżonego wyroku, należy wskazać, że kluczowe znaczenie dla ustalenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia miały opinie biegłego z zakresu rachunkowości i podatków P. J. (1). W dwóch opiniach uzupełniających i wyjaśnieniach złożonych ustnie na rozprawie biegły odniósł się do wątpliwości strony powodowej, co do prawidłowości sprawozdania finansowego oraz przedstawionych własnych kalkulacji. Opinia biegłego A. G. została przyjęta przez Sąd Okręgowy za podstawę ustalenia tylko co do tego, że nie doszło do bezprawnego zagarnięcia środków pieniężnych należących do Wspólnoty Mieszkaniowej w kwocie 473361,96 zł, która stanowiła nadpłatę ujętą nieczytelnie w systemie rozliczenia kont rozrachunkowych. Fakt ten znalazł potwierdzenie w opinii biegłego P. J. (1), który wykluczył, aby w analizowanym okresie sprawozdawczym doszło do przywłaszczenia środków Wspólnoty.

Odnosząc się do zarzutów skarżącego podważających wiarygodność opinii biegłego P. J. (1), należy wskazać, że przedstawione w apelacji twierdzenia dotyczące zaniżenia kwoty przychodów wspólnoty o ponad 100 tys. zł, jak i sposobu jej wydatkowania stanowią polemikę z prawidłowo ustalonym stanem faktycznym. Ekspozowane w apelacji nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym za rok 2008 były przedmiotem opinii uzupełniającej biegłego P. J. (1) sporządzonej w postępowaniu przed Sądem Okręgowym we wrześniu 2014 roku. Odnosząc się do wyliczeń przedstawionych przez powoda, biegły stwierdził, że powód miesza w nich dwa odrębne okresy rozliczeniowe, tj. okres od daty poprzedzającej powstanie Wspólnoty Mieszkaniowej oraz okres po jej powstaniu. Biegły wyjaśnił, że kwoty należne od właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej i deweloperowi za okres sprzed powstania Wspólnoty muszą być rozdzielone, dlatego podejście powoda i przedstawione przez niego wyliczenia są nieprawidłowe. Biegły odniósł się do przedstawionej przez powoda kalkulacji, z której wynikało, że należności Wspólnoty od (...) spółki z o.o. zostały zaniżone o kwotę 123 852,81 zł. Stwierdził, że wyliczenia powoda są

niepoprawne poczynawszy od kwoty 350 775,52 zł, ponieważ nie wszystkie wpłaty z marca 2008 roku można przypisać, jako należne Wspólnocie Mieszkaniowej. Część z nich może bowiem dotyczyć rozliczeń z okresu poprzedzającego powstanie Wspólnoty, dokonywanych pomiędzy przyszłymi nabywcami lokali a deweloperem za pośrednictwem (...) spółki z o.o. (opinia uzupełniająca biegłego P. J. (1) k. 397- 400).

W ocenie Sądu Apelacyjnego przedstawione przez powoda kalkulacje i twierdzenia co do wadliwości sprawozdania finansowego wymagały weryfikacji przy wykorzystaniu wiadomości specjalnych, jakimi dysponował biegły z zakresu rachunkowości. Wątpliwości podnoszone przez powoda co do opinii biegłego P. J. (1) zostały logicznie i spójnie wyjaśnione w opinii uzupełniającej, a zarzuty pod adresem tej opinii sformułowane w piśmie procesowym powoda z 30 października 2014 roku (k. 414-423) były przedmiotem ustnych wyjaśnień, jakie biegły złożył na rozprawie 2 kwietnia 2015 roku. Z tego względu podnoszone po raz kolejny w apelacji zarzuty, które zostały zweryfikowane w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji w oparciu o opinię biegłego, nie mogą odnieść skutku.

Zarzuty apelacji dotyczące braku spójności w stanowisku biegłego P. J. (1) co do rozliczeń wpłat dokonywanych przez powoda za okres od 27 listopada 2007 roku do 30 czerwca 2008 roku nie są również trafne. Wbrew stanowisku skarżącego w opinii uzupełniającej z kwietnia 2016 roku biegły nie zawarł przytoczonego w apelacji stwierdzenia, że „rozliczenie lokalu powoda od dnia 23 listopada 2007 roku jest prawidłowym rozliczeniem ze Wspólnotą, która powstała w marcu 2008 roku” (apelacja, k. 590). Nie sposób twierdzić, że w tej kwestii biegły zmienił zdanie i potwierdził, że rozliczenia od daty wydania lokalu zostały sporządzone w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej. W opinii uzupełniającej z kwietnia 2016 roku biegły P. J. (1) wyraźnie bowiem rozdziela dwa okresy rozliczeń, pierwszy od daty protokolarnego przejścia przez powoda nieruchomości, tj. od 23 listopada 2007 roku do 30 czerwca 2008 roku, wskazując, że rozliczenia za powyższy okres zostały ujęte w księgach rachunkowych (...) spółki z o.o. oraz drugi od 1 lipca 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku obejmujący wpłaty zaewidencjonowane w ewidencji pozaskiegowej Wspólnoty Mieszkaniowej. W konsekwencji zarzut apelacji o wewnętrznej sprzeczności stanowiska biegłego P. J. (1) prezentowanego w sporządzonych opiniach w kwestii okresu rozliczeniowego poprzedzającego nabycie odrębnej własności lokalu przez powoda, jest nietrafny.

Nie można podzielić stanowiska apelującego, który zarzuca wewnętrzną sprzeczność w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, twierdząc że „na stronie 5 uzasadnienia Sąd twierdzi, że z powodu zastosowania metody kasowej w sprawozdaniu Wspólnoty nastąpiło znacznie zaniżenie przychodów i w konsekwencji wyniku finansowego (o ponad 100 tysięcy złotych), a na stronie 8 tego uzasadnienia Sąd uznaje, że sprawozdanie zawiera drobne nieścisłości, które nie mają wpływu na całość sprawozdania”. Analiza uzasadnienia pisemnego zaskarżonego wyroku prowadzi do wniosku, że w żadnej części tego uzasadnienia nie ma mowy o zaniżeniu przychodów Wspólnoty o ponad 100 tys. zł. Z tego względu zarzut niespójności motywów pisemnych wyroku Sądu Okręgowego należy uznać za chybiony.

Nie były zasadne zarzuty naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. i art. 227 k.p.c. odnoszące się do oddalenia wniosków dowodowych zawartych w piśmie procesowym powoda z 21 kwietnia 2016 roku (k. 528-529). Zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Tymczasem wnioski dowodowe zgłoszone we wskazanym piśmie procesowym dotyczyły okresu rozliczeń pomiędzy powodem a deweloperem, które to rozliczenia były realizowane za pośrednictwem (...) spółki z o.o. Prawidłowo zatem Sąd Okręgowy uznał, że dowody te nie są przydatne do stwierdzenia istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy faktów. Zaskarżenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej nie może, w ocenie Sądu Apelacyjnego, prowadzić do kontroli rozliczeń finansowych prowadzonych w imieniu dewelopera z nabywcami lokali przez podmiot trzeci, tj. (...) spółkę z o.o. w okresie poprzedzającym powstanie Wspólnoty Mieszkaniowej. Jeżeli na tym tle doszło do jakichkolwiek nieprawidłowości stosownych roszczeń należy dochodzić od(...) sp. z o.o. (...) albo (...) spółki z o.o.

Reasumując te rozważania należy stwierdzić, że zarzuty apelacji kwestionujące podstawę faktyczną zaskarżonego rozstrzygnięcia okazały się nietrafne. W konsekwencji Sąd Apelacyjny podziela poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia i przyjmuje je za własne.

Nie zasługują również na uwzględnienie zarzuty w odniesieniu do prawa materialnego, w szczególności odnoszące się do naruszenia art. 25 u.w.l. i art. 410 § 2 k.c. Istota zarzutów stawianych przez apelującego zaskarżonym uchwałom sprowadza się do zakwestionowania skuteczności postanowienia zawartego w § 8 ust. 3 umowy deweloperskiej zawartej przez powoda z(...) sp. z o.o. (...). Nie jest to umowa przedwstępna sprzedaży, lecz umowa nienazwana określana w doktrynie mianem umowy deweloperskiej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 20 czerwca 2013 r., IV CSK 705/12, Legalis oraz uchwałę tego Sądu z 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 79). Należy nadmienić, że dopiero z dniem 29 kwietnia 2012 r. weszła w życie ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2011 Nr 232, poz. 1377 ze zm.), która wprowadziła do systemu prawa umowę deweloperską jako umowę nazwaną. Kwestionowane przez skarżącego postanowienie umowy deweloperskiej zawarte w § 8 ust. 3 stanowi, że od chwili wydania przedmiotu umowy kupujący ponosi koszty związane z eksploatacją budynku i lokalu mieszkalnego. Do kosztów tych należą również koszty związane z administrowaniem i utrzymaniem urządzeń wspólnych na nieruchomości. Należy przyznać rację skarżącemu, że tego typu postanowienie przerzucające na nabywcę lokalu jeszcze przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu koszty związane z administrowaniem i utrzymaniem urządzeń wspólnych na nieruchomości, pozostaje w sprzeczności z art. 12 i 13 u.w.l. oraz narusza interesy konsumenta. Takie stanowisko znalazło odzwierciedlenie w wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 31 sierpnia 2009 r. w sprawie o sygn. akt XVII Amc 334/09. Należy jednak podkreślić, że adresatem roszczeń, jakie mogą powstać w związku ze stosowaniem przez przedsiębiorcę niedozwolonych postanowień umownych, jest ten przedsiębiorca (art. 385⁽¹⁾ k.c. i nast.). Skutkiem niezwiązania konsumenta abuzywnym postanowieniem umowy, które stanowiło podstawę świadczenia spełnionego na rzecz przedsiębiorcy, mogą być stosowne roszczenia kierowane w stosunku do tego ostatniego np. o zwrot nienależnego świadczenia (art. 410 § 2k.c.). Ponadto niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie umowy deweloperskiej daje kontrahentowi możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od dewelopera na podstawie art. 471 k.c. (tak też Sąd najwyższy w uchwale z 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 79). Adresatem tych roszczeń nie jest jednak pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, a zaskarżone uchwały nie odnoszą się w ogóle do rozliczeń pomiędzy powodem a deweloperem. Z tego względu zarzut skarżącego, że zarządca nie ujawnił wysokości wpłat dokonywanych na rzecz Wspólnoty poprzez swój rachunek bankowy oraz nie dokonał rozliczenia tych wpłat ze Wspólnotą jest bezzasadny. Wpłaty dokonywane przez powoda na rachunek (...) spółki z o.o. przed 30 czerwca 2008 roku były świadczeniami na rzecz dewelopera, których dokonywał na podstawie § 8 ust. 3 umowy deweloperskiej, dlatego (...) spółka z o.o. , która wcześniej pobierała te opłaty w imieniu dewelopera powinna się z nich rozliczyć z deweloperem, a nie ze Wspólnotą Mieszkaniową. W konsekwencji nieujawnienie w sprawozdaniu finansowym przychodów dewelopera sprzed nabycia przez poszczególnych właścicieli lokali członkostwa we Wspólnocie Mieszkaniowej nie świadczy o niezgodności uchwały zatwierdzającej sprawozdanie finansowe z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali ani nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną jak i interesów właściciela lokalu (art. 25 u.w.l.).

Jedynie ubocznie należy wyjaśnić, że całkowicie chybiony jest pogląd skarżącego, że umowa deweloperska wygasła w chwili wydania lokalu, a więc nie mogła stanowić podstawy do obciążenia przyszłych nabywców lokali kosztami administrowania i utrzymania wspólnych urządzeń przed ustanowieniem na ich rzecz odrębnej własności lokali. Wprawdzie w protokole przekazania lokalu (k. 331-332) strony tej umowy oświadczyły, że „z chwilą odbioru kluczy zostały zaspokojone wszelkie roszczenia wynikające z umowy przedwstępnej”, to deklaracja tego rodzaju może odnosić się jedynie do roszczeń wymagalnych, w szczególności po stronie kupującego jest to obowiązek zapłaty ceny nabycia lokalu, a po stronie dewelopera obowiązek wybudowania i wydania lokalu kupującemu. Stwierdzenie o zaspokojeniu roszczeń nie mogło natomiast odnosić się do roszczeń, które jeszcze nie powstały czyli kosztów wskazanych w § 8 ust. 3 umowy deweloperskiej jak i zobowiązania dewelopera do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Umowa deweloperska stanowiła podstawę zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu. Także zatem i z tego względu teza o wygaśnięciu tej umowy przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu jest chybiona.

Za bezzasadny należy uznać zarzut naruszenia art. 22 ust.3 pkt 1 u.w.l. Przepis ten odnosi się do sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, w ramach którego wyróżnia czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Do tych ostatnich należy ustalenie wysokości wynagrodzenia zarządcy.

Należy wyjaśnić, że wynagrodzenie zarządcy zostało ustalone w umowie z 3 marca 2008 roku zawartej pomiędzy (...) sp. z o.o. SK-A a M. O., w której wyodrębniono pierwszy lokal mieszkalny, a ponadto strony określiły sposób zarządu nieruchomością wspólną, powierzając ten zarząd osobie prawnej, tj. (...) Spółce z o.o. Zasady sprawowania zarządu określono szczegółowo w 7 paragrafach tej umowy. Sprecyzowano w nich prawa i obowiązki zarządcy oraz ustalono należne mu wynagrodzenie. Skoro, zatem decyzja w przedmiocie wynagrodzenia zarządcy została podjęta w umowie określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną, to nie jest to czynność w ramach sprawowania zarządu, która jako przekraczająca zakres zwykłego zarządu wymagała uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności (art. 22 ust. 2 u.w.l.). W piśmiennictwie przyjmuje się, że swoboda, jaką ustawa pozostawia właścicielom lokali w kształtowaniu zasad zarządu umownego, jest niezwykle duża. Jedyne wymaganie w tym zakresie, wyrażone w art. 18 ust. 1 u.w.l. odnosi się do możliwości powierzenia zarządu umownego osobie fizycznej lub osobie prawnej. Zakres czynności, które w imieniu wspólnoty mieszkaniowej mogą być dokonywane przez umownego zarządcę pozostawiony jest już swobodzie właścicieli (por. R. Dzik, Własność lokali, Warszawa 2016, s. 194). Umowa określająca sposób zarządu nieruchomością wspólną może regulować procedury powoływania i odwoływania organów, sposób reprezentacji wspólnoty, szczególne zasady głosowania nad uchwałami (np. według zasady jeden właściciel jedno głos) i wówczas uprawnione jest określanie jej mianem statutu. Nie wyklucza się również ustalenia w tej umowie wynagrodzenia zarządcy (por. E. Bończak-Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz. Warszawa 2016, s. 405). Przytoczone poglądy Sąd Apelacyjny podziela, opowiadając się za szeroką autonomią właścicieli lokali w kształtowaniu zasad zarządu nieruchomością wspólną. W konsekwencji zarzut braku podstawy prawnej do obciążenia właścicieli lokali obowiązkiem ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności wynagrodzeniem zarządcy nie jest zasadny.

Nietrafny okazał się również zarzut dotyczący braku umocowania A. K. do udzielenia pełnomocnictwa procesowego zarządcy. Skoro został on upoważniony przez (...) sp. z o.o. SK-A w pełnomocnictwie notarialnym do określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, to w granicach tego umocowania mieści się określenie praw i obowiązków zarządcy, do których należy zaliczyć reprezentację wspólnoty mieszkaniowej przed sądami.

Za nieskuteczną należało uznać próbę podważenia zgodności z prawem zakwestionowanych uchwał w związku z upływem terminu wskazanego w art. 30 ust. 1 pkt 3 u.w.l. na zwołanie zebrania właścicieli lokali. W tym zakresie na aprobatę zasługuje ocena prawna Sądu Okręgowego. Skoro bowiem poprzednio podjęte uchwały w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania za rok 2008 i udzielania zarządowi absolutorium zostały uchylone w postępowaniu sądowym, to prawidłowo zarządca skorygował sprawozdanie zgodnie z wytycznymi sądu i zwołał zebranie właścicieli w celu poddania go pod głosowanie.

Z tych przyczyn apelacja okazała się bezzasadna i została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1i § 3 k.p.c., obciążając powoda kosztami zastępstwa procesowego należnymi stronie pozwanej reprezentowanej przez zawodowego pełnomocnika.

SSO (del.) Dagmara Olczak-Dąbrowska SSA Marzena Konsek-Bitkowska SSA Edyta Mroczek