

Sygn. akt I C 496/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

22 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Ewelina Kiałka

po rozpoznaniu na rozprawie 13 maja 2014 roku we Wrocławiu

sprawy z powództwa C. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O.przy ulicy (...)

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę numer (...)Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O.przy ulicy (...) z 25 lutego 2013 roku;

II. nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu powodowi kosztów procesu.

Sygn. akt I C 496/13

UZASADNIENIE

Powód C. B.w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O.przy ul. (...), wniósł o uchylenie uchwały numer (...) tejże Wspólnoty z 25 lutego 2013 r. o przyjęciu sprawozdania i udzieleniu absolutorium zarządowi. W uzasadnieniu pozwu wskazał, że jest właścicielem lokalu numer (...)przy ul. (...)w O.. W nieruchomości znajduje się 45 lokali, których właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową. Zarząd nieruchomości powierzono Zespołowi (...) spółce z o.o.z siedzibą w W., Oddział we W., w imieniu którego działa dyrektor oddziału E. K.. 15 lutego 2013 r. powód otrzymał zawiadomienie o zwołaniu zebrania właścicieli na 25 lutego 2013 r., podpisane przez administratora nieruchomości w O., K. L., sprawującego tę funkcję z upoważnienia Zespołu (...) sp. z o.o.z siedzibą w W., Oddział we W.. Przesyłka zawierała również arkusz zatytułowany „Sprawozdanie finansowe za 2012 rok”, datowane na 14 lutego 2013 r., podpisane przez księgową. Na sprawozdaniu brak było natomiast podpisu zatwierdzającego sprawozdanie finansowe przez zarząd. Ponadto powód podnosił, że 01 marca 2013 r., przeglądając dokumenty z przebiegu zebrania stwierdził, iż sprawozdanie finansowe załączone do dokumentacji, podpisane jest wyłącznie przez księgową, a więc również brakowało na nim podpisu zarządu. W tej sytuacji, zdaniem powoda, można mówić zatem jedynie o projekcie sprawozdania finansowego, nie zaś o jego wersji ostatecznej, zatwierdzonej przez zarząd. Przy tak sporządzonym sprawozdaniu, nie opatrzonym podpisem uprawnionych osób, wedle powoda, została podjęta wadliwa uchwała o przyjęciu i udzieleniu absolutorium zarządowi. Powód podkreślał, że prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną winno być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa o prowadzeniu rachunkowości wspólnoty mieszkaniowej. Przepis art. 30 ustawy o własności lokali zobowiązuje zarząd do zwołania, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku zebrania ogółu właścicieli i złożenia na nim sprawozdania ze swej działalności. Na tej podstawie zostaje podjęta uchwała o udzieleniu absolutorium, poprzedzona oceną sprawozdania zarządu. Częścią składową sprawozdania zarządu jest sprawozdanie finansowe, które winno być złożone na zebraniu i podpisane przez organ, od którego pochodzi, a więc przez zarząd. Nie jest zatem dopuszczalne,

aby złożyła na nim podpis jedynie osoba sporządzająca taki dokument. Powód zarzucał, że brak podpisu na sprawozdaniu zarządu stoi w sprzeczności z treścią art. 52 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany przyznał, że 25 lutego 2013 r. została podjęta uchwała numer (...)w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności zarządu za 2012 roku i udzielenia absolutorium zarządowi. Zgodnie z treścią protokołu zebrania, przewodniczący zebrania przedstawił właścicielom lokali sprawozdanie finansowe zarządu za rok 2012 oraz dokonał jego omówienia. Pozwany zwracał uwagę na to, że ustawa o własności lokali nie precyzuje formy, w jakiej powinno być sporządzone sprawozdanie finansowe. Nie odsyła również w tym zakresie do przepisów ustawy o rachunkowości. Pozwany zaznaczał, że w zebraniu 25 lutego 2013 r. uczestniczył M. S., pełniący funkcję licencjonowanego zarządcy nieruchomości i reprezentujący zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul.(...). Wprawdzie nie dokonał on pisemnego potwierdzenia sprawozdania finansowego, jednakże był obecny przy omawianiu sprawozdania i nie kwestionował w jakikolwiek sposób jego treści. Zdaniem pozwanego, dokonał on zatem dorozumianej akceptacji sprawozdania. W dalszej kolejności pozwany zwracał uwagę na to, że sporne sprawozdanie zostało podpisane przez pracownika zarządcy, odpowiedzialnego zawodowo za prowadzenia spraw finansowych Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym księgowości.

Zdaniem pozwanego, sporządzone przez księgową M. K. sprawozdanie jest zatem zgodne z przepisami prawa, stąd zaskarżenie przedmiotowej uchwały jest bezzasadne. Na marginesie pozwany zaznaczał, że żaden z właścicieli lokali nie zgłosił do protokołu jakichkolwiek zastrzeżeń w związku z podejmowaną uchwałą. Co więcej, sam powód, który uczestniczył w zebraniu, nie zgłaszał jakichkolwiek uwag co do treści sprawozdania i podejmowanej uchwały, jak również nie wyraził chęci weryfikowania sprawozdania pod względem formalnym. Pozwany podkreślał również, że nawet, jeśliby przyjąć, że przepisy ustawy o rachunkowości mają zastosowanie w niniejszej sprawie, to wymóg podpisania sprawozdania finansowego przez członków zarządu ma znaczenie, ale tylko z punktu widzenia ewentualnej odpowiedzialności karnej członków zarządu. Podpisanie sprawozdania przez członków zarządu jest bowiem równoznaczne ze stwierdzeniem ponoszenia odpowiedzialności za wykonanie obowiązków w zakresie rachunkowości. Brak podpisu nie oznacza, że sprawozdanie takie nie istnieje, jak wywodzi powód w treści pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny, istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:

Powód C. B.jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O..

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej numer (...) k. 6-7)

Uchwałą numer (...)z 19 listopada 2004 roku właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w O.powierzyli zarząd nieruchomością wspólną Zespołowi (...) spółce z o.o.z siedzibą w W., w imieniu której działa (...) spółki z o.o.z siedzibą we W., E. K..

(dowód: uchwała numer(...) z 19.11.2004 r. k. 9,

umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z 22.11.2004 r. k. 59-63)

Pismem z 14 lutego 2013 roku powód został zawiadomiony przez zarządcę o wyznaczonym na 25 lutego 2013 roku zebraniu właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w O.. Przedmiotem obrad miało być między innymi przedstawienie sprawozdania z działalności zarządu za 2012 rok, ocena sprawozdania zarządu za 2012 rok oraz podjęcie uchwał w przedmiocie przyjęcia sprawozdania i udzielenia zarządowi absolutorium. W zawiadomieniu o zwołaniu zebrania, członkowie Wspólnoty zostali poinformowani o wyłożeniu do wglądu w siedzibie spółki (...) Oddziałwe W.treści sprawozdania z działalności zarządu za 2012 rok.

(dowód: pismo zarządcy z 14.02.2013 r. k. 12)

25 lutego 2013 r., podczas zebrania właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w O.przewodniczący zebrania, będący administratorem nieruchomości, odczytał i omówił sprawozdanie z działalności zarządu za 2012 rok. Sprawozdanie to zostało w całości przygotowane i podpisane przez księgową M.K., zajmującą się sprawami finansowymi pozwanej Wspólnoty.

Po omówieniu powyższego sprawozdania, obecni na zebraniu członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w O.podjęli uchwałę numer (...) z 25 lutego 2013 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zespołu (...) sp. z o.o.Oddział we W.za 2012 roku oraz udzielenia zarządcy absolutorium. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający ogółem 58,57 % udziałów. Załącznikiem do uchwały było sprawozdanie finansowe zarządcy za 2012 rok, podpisane przez księgową M.K..

Powód C. B. był obecny na zebraniu właścicieli, które odbyło się 25 lutego 2013 r.

(dowód: protokół z zebrania właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.z 15.02.2013 r. k. 45-50,

sprawozdanie finansowe za 2012 rok k. 50-51,

uchwała numer (...) z 25.02.2013 r. k. 52-53,

lista obecności na zebraniu 25.02.2013 r. k. 56-58,

zeznania świadka M. S. elektroniczny protokół rozprawy z 13 maja 2014 r. od 00:06:33 do 00:20:50,

przesłuchanie powoda C. B. elektroniczny protokół rozprawy z 13 maja 2014 r. od 00:20:53 do 00:26:53)

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903, z późn. zmianami), będącym podstawą materialną wytoczonego powództwa, 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. Stosownie do art. 25 ust. 1a cytowanej ustawy powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Na gruncie rozpoznawanej sprawy niekwestionowanym było, iż powód C. B.jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, albowiem przysługuje mu własność jednego z lokali mieszkalnych, położonego przy ul. (...)w O.. Powyższe przesądza zatem o istnieniu po stronie powoda prawa do zaskarżenia uchwały objętej niniejszym postępowaniem. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, skarżona uchwała numer(...)została podjęta na zebraniu 25 lutego 2013 r., o którego terminie powód został prawidłowo zawiadomiony i na którym to zebraniu był obecny. W świetle powyższego, bieg sześciotygodniowego terminu do wytoczenia powództwa o uchylenie spornej uchwały należało liczyć od daty zebrania, to jest 25 lutego 2013 r. Wytaczając niniejsze powództwo 08 kwietnia 2013 r. powód dochował zatem ustawowego terminu przewidzianego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Przechodząc do oceny merytorycznej zgłoszonego żądania na wstępie należy wskazać, iż powód domagał się uchylenia uchwały numer(...)pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej położonej w O.przy ul. (...), mocą której przyjęte zostało sprawozdanie finansowe z działalności zarządu za 2012 rok oraz udzielono zarządowi absolutorium. Odnosząc się do treści skarżonej uchwały powód zarzucał, że sprawozdanie z działalności zarządu za

2012 rok, stanowiące podstawę udzielenia absolutorium zarządowi, nie zostało podpisane przez osoby umocowane do reprezentowania zarządcy, co w ocenie powoda oznaczało, iż dokument ten stanowił jedynie projekt sprawozdania, który nie mógł być przedmiotem spornej uchwały.

W toku niniejszego postępowania ustalono, iż pozwana Wspólnota Mieszkaniowa stanowi tak zwaną dużą wspólnotę mieszkaniową, to znaczy taką, w której liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela jest większa niż siedem (art. 19 ustawy o własności lokali). We Wspólnocie tej właściciele lokali zdecydowali o powierzeniu sprawowania zarządu osobie prawnej – Zespołowi (...) spółce z o.o.z siedzibą w W.(art. 18 ust. 1 cytowanej ustawy). Powyższą okoliczność potwierdza treść uchwały numer (...)z 19 listopada 2004 roku oraz umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z 22 listopada 2004 roku, zawarta pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w O.a Zespołem (...) sp. z o.o.z siedzibą w W.Oddziałem we W..

Na gruncie przedmiotowej sprawy pozwany zasadniczo nie kwestionował okoliczności faktycznych wskazanych w pozwie, w tym w szczególności faktu, iż sporne sprawozdanie finansowe stanowiło dokument sporządzony i opatrzony wyłącznie podpisem księgowej. Pozwany zaznaczał jednak, że sprawozdanie to zostało przedstawione oraz szczegółowo omówione na zebraniu właścicieli i było dokumentem w pełni akceptowanym przez zarządcę. Pozwany zwracał przy tym uwagę na fakt, iż żaden przepis ustawy o własności lokali nie precyzuje formy, w jakiej winno być sporządzone sprawozdanie finansowe, co w jego ocenie oznacza pełną dowolność w tym zakresie.

W ocenie Sądu, z powyższym stanowiskiem pozwanego nie sposób się zgodzić.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali zobowiązuje zarząd lub zarządcę, któremu powierzono zarząd w trybie art. 18 tejże ustawy do złożenia ze swej działalności rocznego sprawozdania. Stosownie do art. 30 ust. 2 pkt 2 ustawy o własności lokali przedmiotem zebrania ogółu właścicieli lokali powinna być ocena pracy zarządu lub zarządcy oraz sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

W cytowanych przepisach wprawdzie nie ma wskazówek co do formy i treści sprawozdania, niemniej jednak w orzecznictwie przyjmuje się, że musi obejmować ono rok kalendarzowy oraz winno być sporządzone w sposób przewidziany w przepisach o rachunkowości. Jego treść natomiast powinna być przejrzysta i czytelna dla właścicieli lokali i składać się z co najmniej z dwóch części; pierwsza opisowa powinna zawierać opis działań podejmowanych przez zarząd, a druga finansowa, analizę wykonania planu gospodarczego (vide: uchwała Sądu Najwyższego z 09 grudnia 2006 roku, sygn. akt III CZP 111/05, OSNC z 2006 r., nr 11, poz. 183). Ze sprawozdania powinien również wynikać stan wzajemnych zobowiązań wspólnoty i jej członków przy uwzględnieniu zaliczek wpłaconych przez właścicieli lokali. Nie ulega nadto wątpliwości, że skoro ustawa o własności lokali nakłada na wspólnotę obowiązek corocznych obrad nad sprawozdaniem zarządu, to winien to być dokument pochodzący od zarządu (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 28 czerwca 1999 r., sygn. akt I ACa 282/99, OSA z 2001 nr 1, poz. 7).

Z brzmienia powołanych wyżej przepisów i poglądów orzecznictwa zdaniem Sądu jednoznacznie wynika, że sprawozdanie z działalności zarządu i podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium są obligatoryjnymi i nierozłącznymi przedmiotami tego zebrania. Złożenie sprawozdania jest punktem wyjścia dla dokonania oceny pracy zarządu, jego warunkiem koniecznym, gdyż bez tego, ocena pracy zarządu jest w sensie prawnym – jako nieoparta przesłankami do jej przeprowadzenia – arbitralna. Wskazaną interpretację analizowanych przepisów wspiera również ich wykładnia celowościowa, która prowadzi do wniosku, że sprawozdanie finansowe zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest dokumentem, który musi od tego zarządu pochodzić. Niepodpisanie sprawozdania przez członków zarządu oznacza zatem, że jest to jedynie projekt dokumentu, a sprawozdanie takie – nieopatrzone podpisami uprawnionych osób - w sensie prawnym nie istnieje i tym samym podejmowana w oparciu o taki dokument uchwała w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania, jest wadliwa.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt przedmiotowej sprawy zdaniem Sądu należy stwierdzić, iż sprawozdanie zarządu będące przedmiotem obrad zebrania właścicieli, które odbyło się 25 lutego 2013 roku i które tym samym było podstawą podjęcia uchwały o przyjęciu tego sprawozdania i udzieleniu absolutorium zarządowi, nie spełniało

wymogów formalnych, określonych w przepisach ustawy o rachunkowości. W szczególności brakowało na nim podpisów osób umocowanych do reprezentowania zarządcy, to jest Zespołu (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. Oddział we W., od którego sporne sprawozdanie pochodziło. W tych okolicznościach nie sposób uznać, by doszło do skutecznego sporządzenia wspomnianego dokumentu, który bez opatrzenia go stosownymi podpisami, mógł być jedynie projektem sprawozdania zarządu.

Powyższej oceny, zdaniem Sądu, nie może zmienić podnoszona przez pozwanego okoliczność, że członkowie pozwanej Wspólnoty (w tym powód) nie mieli merytorycznych zastrzeżeń co do treści spornego sprawozdania, jak również fakt, że sam zarządca, przed prezentacją tego sprawozdania szczegółowo zapoznał się z jego treścią i w pełni je zaakceptował. Nawet bowiem gdyby przyjąć bardziej liberalną wykładnię omawianych przepisów i uznać, że przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej za rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów sporządzanych przez większe podmioty gospodarcze, to niewątpliwie dla skutecznego złożenia takiego sprawozdania minimalnym wymogiem winno być zaprezentowanie go na zebraniu właścicieli przez jednego z członków zarządu, czy też osobę przez niego upoważnioną (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 30 stycznia 2013 r., sygn. akt I ACa 1171/12, LEX numer 1271923). Na gruncie niniejszej sprawy z taką sytuacją nie mamy jednak do czynienia. Jak wynika z zeznań świadka M. S., sporne sprawozdanie zarządu przedstawione zostało przez przewodniczącego zebrania, będącego zarazem administratorem nieruchomości przy ul. (...) w O.. Nawet zatem w sposób dorozumiany nie doszło do wyrażenia przez zarząd pozwanej Wspólnoty woli uznania tego dokumentu za własny, to jest pochodzący od niego.

W świetle powyższego, wobec bezspornego faktu, iż przedmiotowe sprawozdanie z działalności zarządu pozwanej Wspólnoty za rok 2012 zostało opatrzone wyłącznie podpisem księgowej, stwierdzić należało, iż podjęta w oparciu o ten dokument uchwała numer 1 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania i udzielenia absolutorium zarządowi, obarczona jest wadą formalną i z tych przyczyn winna być wyeliminowana z obrotu prawnego.

Konsekwencją wskazanej wadliwości było uchylene w całości uchwały numer 1 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O., o czym Sąd orzekł w punkcie I. sentencji wyroku.

W punkcie II. sentencji wyroku Sąd, na zasadzie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania pozwanego obowiązkiem zwrotu powodowi kosztów procesu, na które składała się jedynie opłata od pozwu w wysokości 200 zł. Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd miał na względzie okoliczność, iż skarżona uchwała wraz z załączonym do niej sprawozdaniem finansowym nie były przedmiotem zarzutów merytorycznych, odnoszących się do prawidłowości działania zarządu, czy zasadności poszczególnych rozliczeń finansowych. Jak wyjaśniał sam powód na rozprawie, celem niniejszego powództwa było zwrócenie uwagi na nieprawidłową praktykę, jaka od lat obowiązuje w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej, a polegającą na zatwierdzaniu sprawozdań sporządzonych przez osoby nie umocowane do działania w imieniu zarządu. W tych okolicznościach, mając zarazem na uwadze wagę stwierdzonych uchybień, zachodziły szczególne okoliczności przemawiające za nieobciążaniem pozwanego obowiązkiem zwrotu powodowi kosztów procesu.