

Sygn. akt I ACa 11/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz (spr.)
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis SO del. Tomasz Tatarczyk
Protokolant :	Barbara Białożył

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w M.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 19 października 2017 r., sygn. akt I C 322/16,

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda 540 (pięćset czterdzieści) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Tomasz Tatarczyk	SSA Piotr Wójtowicz	SSA Lucyna Świdorska-Pilis
---------------------------	---------------------	----------------------------

Sygn. akt I ACa11/18

UZASADNIENIE

Powód w ustawowym terminie wniósł o uchylenie czterech uchwał pozwanej Wspólnoty podjętych w dniu 17 marca 2016 r. z tym uzasadnieniem, że naruszają one jego interes i zasady prawidłowej gospodarki; wniósł też o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów procesu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zarzuciła, że trzy spośród skarżonych uchwał były prawidłowe, natomiast uchwała nr (...) nie została w ogóle podjęta; wniosła również o zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy uchylił uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) i nr (...) z dnia 17 marca 2016 roku, w pozostałej zaś części powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach i przytoczył następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty, jest bowiem właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) w M. przy ulicy (...).

Zarząd Wspólnoty sprawuje jednoosobowo H. P.. Wspólnota, z uchybieniem art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali, nie określiła sposobu ewidencji kosztów zarządu oraz zaliczek na ich pokrycie uiszczanych. Zarząd w ostatnich latach corocznie składał sprawozdania z prowadzonej działalności w analogicznej formie i były one przez członków Wspólnoty zatwierdzane.

W dniu 21 marca 2016 r. odbyło się kolejne zebranie Wspólnoty, na którym H. P. przedstawił sprawozdanie z zarządu za rok 2015, w tym rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Wspólnota dokonywanie ewidencji księgowej zleciła spółce (...), która prowadzi ją w systemie memoriałowym, na podstawie dokumentów źródłowych. Złożone przez zarząd rozliczenie zostało sporządzone na podstawie tej ewidencji, pod względem rachunkowym z nią zgodnej. Sprawozdanie nie wskazuje jednak stanu środków pieniężnych, zobowiązań i należności ani na początek, ani na koniec okresu sprawozdawczego i brak w nim kwot faktycznie wpłaconych przez właścicieli lokali oraz informacji o ich zadłużeniu.

Uchwałą numer (...) sprawozdanie finansowe za rok 2015 zatwierdzono, a uchwałą numer (...) udzielono zarządowi absolutorium.

Uchwałą numer (...) upoważniono zarząd do wystąpienia z powództwem przeciwko właścicielom i najemcom lokali, którzy dokonali samowolnej zmiany montażu drzwi wejściowych do mieszkań, otwierających się na zewnątrz.

Na zebraniu poddano też pod głosowanie projekt uchwały numer (...) o treści: „Zabrania się dokonywania prac remontowych sieci centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych będących w zasobach wspólnoty (...) i Transportowców w okresie grzewczym, z wyjątkiem prac wynikających z awarii sieci lub bieżącej eksploatacji”. Uchwała ta nie została podjęta, gdyż większość uprawnionych głosowała przeciw niej, a w protokole odnotowano, że wobec większości głosów przeciwko uchwale, uchwała ma brzmienie „Nie zabrania się dokonywania prac remontowych sieci centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych będących w zasobach wspólnoty (...) i Transportowców w okresie grzewczym”.

Bezsporna w sprawie była treść podjętych przez członków pozwanej wspólnoty uchwał, sporne było natomiast, czy uchwały te były zgodne z prawem i czy naruszały interesy powoda.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali każdemu z właścicieli lokali przysługuje prawo zaskarżania do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali. Zaskarżenie będzie skuteczne, jeśli uchwała nie jest zgodna z prawem, jeśli uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali, jeśli uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub jeśli uchwała w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 tej ustawy, jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością

wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Pozwana Wspólnota nigdy nie podjęła uchwały w przedmiocie określenia tej ewidencji. Obciąża to jej zarząd, to on bowiem ma możliwość przygotowania projektu stosownej uchwały i poddania go pod głosowanie.

Nie budzi wątpliwości, że wspólnota nie musi prowadzić księgowości w oparciu o ustawę o rachunkowości i że przygotowywane przez zarząd sprawozdanie nie musi być opracowywane według zasad określonych w tej ustawie. Powinno być ono jednak opracowane w taki sposób, by umożliwić członkom wspólnoty dokonanie rzetelnej oceny jej stanu finansowego. Prowadzenie zapisów księgowych metodą memoriałową, możliwe i dopuszczalne, nie oddaje faktycznego stanu finansowego wspólnoty, gdyż wskazuje jedynie stan wynikający z faktur i rachunków, bez uwzględnienia faktycznych przepływów finansowych. Dla przejrzystości takiego sprawozdania konieczne jest więc uzupełnienie go o informację o stanach kasowych oraz o należnościach i zobowiązaniach. Intencją wprowadzenia obowiązku prowadzenia pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną było nie tyle istotne uproszczenie zasad sporządzania dokumentacji księgowej, ile ułatwienie członkom wspólnot zapoznania się z finansowymi aspektami ich funkcjonowania, co pozwala na podjęcie decyzji w zakresie zatwierdzenia sprawozdania z działalności wspólnoty oraz udzielenia absolutorium jej zarządowi, od właścicieli lokali nie można bowiem wymagać znajomości regulujących szczegółową rachunkowość oraz zasady sporządzania klasycznych sprawozdań finansowych ustaw. Nawet to uproszczone zestawienie musi być jednak czytelne i przedstawiać pełny oraz rzetelny obraz finansowy wspólnoty. W niniejszej sprawie sprawozdanie zarządu takiego pełnego i czytelnego obrazu nie dawało, co musiało skutkować uchycieniem uchwały numer (...).

Konsekwencją uchycienia uchwały w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania było uchycenie uchwały numer (...), gdyż właściciele lokali dopiero w oparciu o rzetelne i prawidłowo przygotowane sprawozdanie z działalności zarządu są w stanie ocenić pracę zarządu i świadomie podjąć uchwałę w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium. Skoro sprawozdania w należytej formie nie złożono, to udzielenie absolutorium zarządowi jest przedwczesne i sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Nie było natomiast podstaw do uchycienia uchwały numer (...), dotyczącej upoważnienia do występowania z powództwami przeciwko właścicielom lokali lub najemcom, którzy samowolnie dokonali przeróbek drzwi wejściowych i stwarzają niebezpieczeństwo dla użytkowników klatki schodowej czy galerii. Uchwała ta ma charakter jedynie kierunkowy, a każdy konkretny przypadek przed wytoczeniem powództwa będzie wymagał analizy, czy Wspólnocie przysługuje legitymacja czynna. Podjęcie takiej uchwały ma również charakter porządkowy i daje sygnał właścicielom lokali oraz najemcom, że muszą liczyć się z konsekwencjami w przypadku dokonywania nieuprawnionych przeróbek i stwarzania zagrożenia dla użytkowników nieruchomości. Uchwała ta nie jest sprzeczna z prawem ani zasadami racjonalnego zarządzania nieruchomością wspólną, nie narusza też interesów powoda.

Uchwała numer (...) nie została podjęta i nie może zostać skutecznie zaskarżona. Samo wpisanie do protokołu, że uchwała wobec jej niepodjęcia ma określoną treść, nie przesądza o tym, że ją podjęto. Poddany pod głosowanie jej projekt nie został zaakceptowany, a contrario zatem przewidziany w nim zakaz nie został wprowadzony. Wadliwe w tym zakresie sformułowanie protokołu nie stanowi jednak podstawy do zaskarżenia nieistniejącej uchwały.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przywołał Sąd normę art. 100 k.p.c., w jej części przewidującej ich stosunkowe rozdzielenie.

W apelacji od opisanego wyroku pozwana zarzuciła obrazę art. 328§2 k.p.c., art. 233§1 k.p.c., art. 231 k.p.c. oraz art. 217§1 i §3 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c., a także naruszenie art. 25 ust. 1, art. 30 ust. 2 pkt 3 i art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali. W oparciu o te zarzuty wniosła o zmianę tego wyroku w jego punkcie 1. przez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów postępowania za obie instancje; alternatywnie wniosła o wyroku tego uchycenie w jego punktach 1., 3. i 4. i o przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i o zasądzenie na jego rzecz os pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszym rzędzie odnieść się należy do zarzutu obrazy art. 328§2 k.p.c., jego zasadność bowiem prowadzić musiałaby do uchylenia wyroku w zaskarżonej części, gdyż oznaczałaby, że wyrok nie poddaje się kontroli instancyjnej, tylko tak daleko idące uchybienie mogłoby bowiem odnieść skutek. Wynika to z samej istoty takiego uchybienia, które, jako proceduralne, stanowić może skuteczną podstawę do zaskarżenia tylko wtedy, gdyby mogło mieć wpływ na treść zapadłego w sprawie wyroku. Wpływu takiego usterki motywów mieć, co do zasady, jednak nie mogą, z tej prostej przyczyny, że uzasadnienie wyroku sporządza się już po jego zapadnięciu. Te rozważania natury ogólnej nie mają jednak w sprawie niniejszej znaczenia, motywy zaskarżonego wyroku bowiem spełniają wymagane normą art. 328§2 k.p.c., czyli zawierają wskazanie uznanych za ustalone faktów i przywołanie stanowiących podstawę ustaleń dowodów lub powołanie się na ich niespornosc, wyjaśnienie przyczyn odmowy przyznania opinii biegłej mocy, wreszcie przytoczenie przepisów prawa materialnego. Skarżąca Wspólnota nie przywołała zresztą żadnych istotnych argumentów na poparcie skonstruowanego w tym zakresie zarzutu, a teza, że rozstrzygnięcie oparte zostało o jakieś ogólnikowe stwierdzenie, nie znajduje podstawy w żadnej istotniejszej argumentacji i właśnie ono ocenić należy jako ogólnikowe. Jedynym uchybieniem normie art. 328§2 k.p.c., jakiego można się dopatrzeć, jest brak wskazania przyczyn zaniechania odniesienia się do wniosku o dopuszczenie dowodu z przesłuchania pozwanej, tego argumentu ta tymczasem nie podnosi, a samo uchybienie było dla rozstrzygnięcia pozbawione znaczenia.

Obrazy art. 233§1 k.p.c. skarżąca upatruje w błędnym jakoby przyjęciu, że sprawozdania z działalności jej zarządu nie sporządzono w należytej formie, podczas gdy opinia biegłej wykazywała, że zostało ono sporządzone prawidłowo, w szczególności pod względem rachunkowym, i że wskazane w nim kwoty zgodne są z tymi widniejącymi w ewidencji księgowej. Art. 233§1 k.p.c. reguluje ocenę dowodów pod kątem ich wiarygodności lub mocy, pozostawiając w tym zakresie sądowi orzekającemu pełną praktycznie swobodę, ograniczoną jedynie koniecznością pozostania w zgodzie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. By móc skutecznie podnieść zarzut uchybienia tej normie, strona skarżąca wykazać musi, że do naruszenia zasad logiki lub doświadczenia życiowego doszło, pozwana tymczasem nie podjęła nawet próby uczynienia tego; co więcej – wyraźnie miesza ocenę dowodów z ustaleniami faktycznymi i z wysnutymi tych ustaleń wniosków materialnoprawnych. W żadnym elemencie swego uzasadnienia nie wskazał wszak Sąd Okręgowy, że sprawozdanie z działalności zarządu było pod względem rachunkowym wadliwe lub że pozostawało ono w jakiejś sprzeczności z materiałami źródłowymi, zawartymi w ewidencji księgowej. Przyznał zatem opinii, zgodnie z intencją skarżącej, moc o tyle, że czynił na jej podstawie ustalenia. Odmienną zupełnie kwestią jest, że ustalenia te nie doprowadziły go do uznania sprawozdania za wystarczające, to należy już bowiem nie do sfery oceny dowodów lub ustaleń faktycznych, a do sfery prawa materialnego, obrazę którego skądinąd skarżąca również zarzuca.

Analogiczne uwagi odnieść należy do zarzutu rzekomej obrazy art. 231 k.p.c., pozwalającego czynić ustalenia w oparciu o domniemania faktyczne. I w tym przypadku Sąd Okręgowy nie wysnuwał z prowadzenia przez pozwaną pozaksięgową ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną w oparciu o metodę memoriałową wniosku faktycznego, że sporządzone na tej podstawie sprawozdanie musi przedstawiać pełny obraz finansowy wspólnoty mieszkaniowej. Wniosek taki wyprowadził wszak nie z obowiązku pozaksięgowego ewidencjonowania kosztów, a z samej istoty sprawozdania, które winno członkom wspólnoty dać wyobrażenie o jej kondycji finansowej, ta kwestia zaś także przynależy do sfery prawa materialnego.

Osobnej analizy wymaga podniesiony przez skarżącą w jej apelacji zarzut obrazy art. 217§1 i §3 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. Druga z tych norm stanowi, że przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie (i tylko takie). W myśl pierwszych z nich z kolei strona aż do zamknięcia rozprawy przytaczać może okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia twierdzeń strony przeciwnej (§1), a sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, jeżeli są powoływane jedynie dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione (§3 k.p.c.). Obrazy tych norm upatruje pozwana w pominięciu zgłoszonego przez nią wniosku o dopuszczenie dowodu z jej przesłuchania, tak skonstruowany zarzut jest jednak chybiony

Przede wszystkim procedurze nie jest znany dowód z przesłuchania jednej tylko strony, sam wniosek był zatem formalnie wadliwy. Ponadto uszło uwagi skarżącej, że jej wniosek nie został pominięty, Sąd Okręgowy nie wydał bowiem w tym przedmiocie żadnego postanowienia, a takie jego postępowanie uzasadniać mogło sformułowanie zarzutu zupełnie innego, czego jednak nie uczyniła. Nade wszystko jednak dowód z przesłuchania stron (bo taki tylko ustawa przewiduje) jest z samej swej istoty dowodem akcesoryjnym, dopuszczanym i przeprowadzanym tylko wtedy, gdy po wyczerpaniu innych środków dowodowych lub w ich braku pozostały bez wyjaśnienia fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 299 k.p.c.). W sprawie niniejszej sytuacja taka nie zaistniała, wszystkie istotne okoliczności zostały bowiem wystarczająco wyjaśnione, a te okoliczności, na które pozwana wniosowała dowód ze swojego przesłuchania (kwestie funduszu remontowego, uzgodnień z bankiem kredytującym, kosztów wyburzenia wymiennikowni), dla rozstrzygnięcia znaczenia nie miały. Uzasadniało to zaniechanie prowadzenia z przesłuchania stron (ewentualnie, jak można stanowisko pozwanej rozumieć, ograniczonego do przesłuchania jednej tylko ze stron), co każe ostatecznie uchybienie, polegające na nieodniesieniu się do sformułowanego przez pozwaną wniosku i na braku wyjaśnienia tego zaniechania w motywach, uznać za nieistotne. W konsekwencji dojść należało do konkluzji, że niedopuszczenie i nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron nie naruszyło normy art. 227 k.p.c., a zatem i norm art. 217§1 i §3 k.p.c.

Wobec bezzasadności wszelkich zarzutów skierowanych (w szerokim rozumieniu) przeciwko poczynionym w sprawie ustaleniom, ustalenia te, jako zgodne z zebraniem w sprawie, w pełni wystarczającym materiałem dowodowym, Sąd Apelacyjny może w pełni zaakceptować i uznać za własne.

Na gruncie prawidłowych ustaleń ostatecznie prawidłowo także zastosował Sąd Okręgowy prawo materialne.

Wbrew tezie skarżącej, nie przyjął Sąd ten, że pozwana powierzyła zarząd nieruchomością wspólną w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Wbrew zresztą temu, co wydaje się ona sądzić, sposób sprawowania zarządu nie ma żadnego wpływu na wynikający z art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej – ustawy) obowiązek prowadzenia pozaksiegowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością oraz zaliczek uiszczanych na ich pokrycie, a także rozliczeń z innych tytułów, spoczywa on bowiem i na zarządcy zewnętrznym, i na zarządzie ustanowionym w sposób określony w art. 19 i następnych tej ustawy.

Na tle art. 29 ust. 1 ustawy rodzi się pytanie, czy prowadzenie ewidencji pozaksiegowej (która prowadzona była pod względem rachunkowym poprawnie) wyczerpuje obowiązek dokumentowania sytuacji wspólnot mieszkaniowych, i to niezależnie od tego, czy sposób jej prowadzenia określony został w uchwale właścicieli. W orzecznictwie przeważa pogląd, że nie jest to wystarczające i że dokumentacja księgowa prowadzona być winna także w sposób przewidziany w ustawie o rachunkowości dla mikroprzedsiębiorstw, nie jest on jednak dominujący i teza Sądu Okręgowego, że prowadzenie ewidencji pozaksiegowej jest wystarczające, nie jest oczywiście wadliwa. Rzecz w tym jednak, że niezależnie od rodzaju prowadzenia dokumentacji finansowej i niezależnie od tego, czy właściciele w uchwale określili sposób, w jaki należy to czynić, złożone przez zarząd w wykonaniu płynącego z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy obowiązku winno dawać obraz sytuacji i kondycji finansowej wspólnoty, takiego obrazu tymczasem sprawozdanie złożone przez zarząd pozwanej nie dawało. W szczególności brak w nim było informacji o stanie aktywów i pasywów na początku i na końcu roku obrachunkowego, a tylko taka informacja pozwalałaby członkom Wspólnoty stwierdzić, czy zarząd środkami przeznaczonymi na koszty zarządzania nieruchomością wspólną gospodarował prawidłowo.

Brak tej elementarnej informacji powodował, że członkowie pozwanej Wspólnoty, głosując za przyjęciem sprawozdania, nie mieli pełnego (podanego w przystępnej formie) obrazu jej sytuacji materialnej, ich decyzja zatem była przedwczesna i nie powinna być podjęta. Taka swoiście blankietowa akceptacja sprawozdania uznana być musiała za naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy, co prowadzić musiało do uchylenia dotyczącej tej kwestii uchwały. Konstatacji tej nie zmienia ta okoliczność, że w latach poprzednich analogiczne w formie i treści sprawozdania były przyjmowane, bez ich zaskarżenia przez któregokolwiek z członków pozwanej Wspólnoty.

Skoro sprawozdanie zarządu pozwanej nie pozwalało na podjęcie uchwały o jego przyjęciu, zasadnie i bez jakiegokolwiek obrazy art. 30 ust. pkt 2 i pkt 3 ustawy za przedwczesne i pozbawione podstaw uznał także Sąd Okręgowy dokonanie pozytywnej oceny pracy zarządu i udzielenie mu absolutorium. Nie ma, co prawda, bezpośredniego iunctim między przyjęciem (odmową przyjęcia) sprawozdania a udzieleniem (odmową udzielenia) absolutorium zarządowi, nie sposób jednak abstrahować od tego, że i w tej kwestii uchwała podjęta została przedwześnie, bez należytego rozeznania w sytuacji finansowej Wspólnoty, a więc także naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego podstawę swą znajduje w normach art. 98§1 i §3 k.p.c.

SSO Tomasz Tatarczyk SSA Piotr Wójtowicz SSA Lucyna Świdorska-Pilis