

Sygn. akt VI ACa 1714/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Jolanta Pyżlak (spr.)

Sędzia SA – Jacek Sadowski

Sędzia SO (del.) – Tomasz Wojciechowski

Protokolant: – sekr.sądowy Paulina Czajka

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa E. K.

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

z udziałem po stronie powodowej interwenienta ubocznego M. T. (1)

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 czerwca 2014 r., sygn. akt XXV C 1061/12

I. oddała apelację;

II. zasądza od E. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI ACa 1714/14

UZASADNIENIE

E. K. po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa domagała uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. nr (...) z 24 kwietnia 2012r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego i udzielenia zarządowi absolutorium za 2011r.

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2014r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o sygn. akt XXV C 1061/12 oddalił powództwo i zasądził od E. K. na rzecz Wspólnoty kwotę 197 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i ocenie prawnej:

Powódka E. K. jest współwłaścicielem - na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej - lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. i członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Pozwana Wspólnota korzysta z obsługi

administracyjno-księgowej, wykonywanej przez podmiot pod firmą Agencja (...). W dniu 24 kwietnia 2012 r. odbyło się zebranie członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, prowadzone przez członka zarządu pozwanej - A. T.. Na zebraniu tym, zgodnie z przyjętym porządkiem zebrania, skierowany został do dyskusji i głosowania projekt uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium zarządowi pozwanej Wspólnoty za 2011r. W toku dyskusji, powódka wyraziła stanowisko, że z powodu braku dostępu do dokumentacji księgowej i materiałów źródłowych przed zebraniem, nie ma podstaw do omawiania sprawozdania finansowego. W odpowiedzi, członek komisji skrutacyjnej - Z. M. poinformował, że ze sprawozdaniem finansowym można się zapoznać po zebraniu, w biurze zarządu pozwanej Wspólnoty i wtedy zająć stanowisko w sprawie. Następnie, projekt sprawozdania finansowego został omówiony przez T. F. - pracownika Agencji (...). Wreszcie, prowadzący zebranie członek zarządu pozwanej poddał projekt pod głosowanie. Głosowanie nad projektem uchwały przeprowadzone zostało częściowo podczas zebrania, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Po zakończeniu zebrania, projekt uchwały wraz z załącznikiem został wyłożony do wglądu w biurze pozwanej. Ostatecznie, uchwała podjęta została w dniu 24 maja 2012 r., przy czym za podjęcie uchwały głosowali członkowie pozwanej Wspólnoty, reprezentujący udziały we współwłasności nieruchomości wspólnej, wynoszące łącznie 0,52966 całości. W uchwale nr (...), członkowie pozwanej Wspólnoty oświadczyli, że przyjmują sprawozdanie finansowe za 2011 rok, zamykające się na eksploatacji nadpłatą w kwocie 8.099,19 zł, którą postanawia się przenieść na cele funduszu remontowego (ust. 1 uchwały), sprawozdanie finansowe za 2011 r. stanowi załącznik nr 1 do uchwały (ust. 2 uchwały),- udzielają absolutorium zarządowi pozwanej Wspólnoty za 2011 rok (ust. 3 uchwały), uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia (ust. 4 uchwały).

Sprawozdanie finansowe - załącznik nr 1 do uchwały zawiera między innymi wykaz kosztów finansowanych z rachunku funduszu remontowego. Do kosztów tych zaliczono m. in. wydatki na wymianę instalacji gazowej, w kwocie 192.905,36 zł. Wymiana instalacji gazowej była wykonywana w oparciu o uchwałę pozwanej nr (...) z 6 kwietnia 2010r.

Sąd Okręgowy wskazał, iż powyższy stan faktyczny ustalony został w oparciu o okoliczności bezsporne, a także na podstawie: kopii umowy, odpisów uchwał, odpisu protokołu, odpisu uchwały z załącznikiem.

Sąd Okręgowy wskazał, iż przedmiotowy zakres niniejszego postępowania ograniczony jest do konkretnej uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium zarządowi pozwanej Wspólnoty. Postępowanie niniejsze nie służy natomiast kompleksowej analizie gospodarki finansowej pozwanej, legalności, rzetelności i celowości jej działań, czy też prawidłowości relacji z członkami - właścicielami lokali. W postępowaniu niniejszym, powódka nie może też skutecznie kwestionować uchwały innej, niż zaskarżona, a zwłaszcza uchwały w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego na 2011r. Stąd też, w ocenie Sądu I instancji chybione były działania procesowe powódki, polegające na składaniu szeregu wniosków dowodowych, mających w jej zamierzeniu wykazać różnorodne nieprawidłowości (w tym co do decyzji o finansowaniu kosztów wymiany instalacji gazowej ze środków pozwanej), nie mające jednak znaczenia z punktu widzenia przedmiotu i treści zaskarżonej uchwały. Dotyczy to zwłaszcza zeznań świadków M. T. (1) i K. C. (1) poruszających kwestie słuszności ujęcia określonych prac w planie gospodarczym, obciążenia kosztami tych prac członków wspólnoty oraz indywidualnych rozliczeń świadka z pozwaną. Świadek M. T. nie pamiętała nawet, czy plan gospodarczy na 2011r. obejmował wymianę instalacji gazowej oraz nie wiedziała, czy koszt wymiany instalacji gazowej, wskazany w sprawozdaniu finansowym - załączniku nr 1 do zaskarżonej uchwały dotyczy wymiany całości, czy też części instalacji. Oznacza to nieprzydatność dowodu do wykazania faktów, wskazanych w tezie dowodowej. Świadek K. C., mimo swoich uwag, potwierdził natomiast, że mając świadomość treści zaskarżonej uchwały, głosował za jej podjęciem, bez zgłaszania jakichkolwiek uwag.

W ocenie Sądu Okręgowego również w związku z przedmiotowym zakresem postępowania, zbędne było dopuszczenie wnioskowanych przez powódkę dowodów z zeznań świadków K. L. i A. Ś. na okoliczność, że w lokalach świadków nie było wymiany instalacji gazowej i że świadkowie o taką wymianę występowali (okoliczność ta została zresztą przyznana przez pozwaną) oraz jakoby zarząd pozwanej ukrywał dokumenty dotyczące rozliczenia kosztów instalacji gazowej. Podobnie nieprzydatne były wnioskowane przez powódkę dowody z zestawień powierzchni lokali komunalnych w budynku i daty ich sprzedaży. Dane co do powierzchni lokali w budynku i liczby indywidualnych właścicieli lokali,

podane w nagłówkach dwóch stron kwestionowanego sprawozdania finansowego, nie należą do jego merytorycznej istoty.

Powódka w swych zeznaniach, przedstawiła w ocenie Sądu I instancji - dane wysoce ogólnikowe lub nieistotne, a w znacznej mierze zrelacjonowała nie fakty, lecz własne oceny, przypuszczenia i wątpliwości. Co charakterystyczne, powódka zajęła stanowisko, że nie chce przyjmować „na wiarę”, że zarząd wydał środki w określonej wysokości - natomiast nie podała, na czym miałyby polegać różnice (o ile takie istnieją) między wydatkami ujętymi w sprawozdaniu, a wydatkami rzeczywiście poczynionymi. To zaś przecież powódka obciążona była ciężarem nie tylko wskazania, ale również wykazania konkretnych nieprawidłowości w sprawozdaniu (art. 6 k.c., art. 232 zd. I k.p.c.). Zeznania przedstawiciela pozwanej stanowią w znacznej mierze formę odniesienia się do zarzutów powódki. W rezultacie, również i w tych zeznaniach poruszane są kwestie, niemające znaczenia dla kontroli zaskarżonej uchwały.

Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Wskazał, iż właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę członków wspólnoty mieszkaniowej do sądu z powodu niezgodności tej uchwały z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, t. jedn.: Dz. U. nr 80 z 2000 r., poz. 903 z późn. zm., dalej zwana u.w.l.). Przedmiotem zebrania ogółu właścicieli - członków wspólnoty mieszkaniowej powinny być w szczególności sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium (art. 30 ust. 2 pkt 3 u.w.l.). Udzielenie zarządowi absolutorium (art. 30 ust. 2 pkt 3 u.w.l.), jest w istocie przejawem zadowolenia członków wspólnoty z przedsięwziętych przez zarząd czynności. Niewątpliwie jest przy tym, że ocena sposobu administrowania wchodzi w zakres spraw wspólnoty, a podjęta w tym zakresie uchwała nie jest sprzeczna z prawem i nie narusza powszechnie akceptowanych norm życia społecznego.

Do podjęcia uchwały we wskazanym przedmiocie wystarczająca jest, co do zasady, większość głosów właścicieli lokali, liczona według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 u.w.l.). O ile konkretny członek wspólnoty uważa, że nie został należycie zapoznany z projektem uchwały lub okolicznościami istotnymi dla podjęcia decyzji, to może nie wziąć udziału w głosowaniu, względnie oddać głos wstrzymujący się, albo wręcz głos przeciw uchwale. Przy odpowiednio dużej liczbie tak postępujących osób, uchwała nie będzie mogła zostać podjęta. Z drugiej strony, o ile członek wspólnoty oddał głos za uchwałą, to domniemywać można, że zapoznał się on z projektem uchwały i niezbędnymi danymi w zakresie, jaki uważa za konieczny - i projekt ten poparł. W warunkach zatem, gdy większość członków pozwanej Wspólnoty wyraziła zgodę na przyjęcie sprawozdania finansowego i udzielenie zarządowi absolutorium, to w postępowaniu niniejszym nie ma istotnego znaczenia twierdzenie powódki, jakoby nie miała ona wystarczającego dostępu do dokumentacji finansowej pozwanej Wspólnoty.

Ocenie Sądu Okręgowego - za chybione uznać należy z kolei zapatrywania powódki, jakoby zaskarżona uchwała powinna zostać uchylona z tego względu, że przyjęte nią sprawozdanie finansowe nie pochodzi od zarządu pozwanej oraz nie zostało sporządzone przez osobę, posiadającą licencję zarządcy nieruchomości. Poczynione ustalenia pozwalają przyjąć, że właściciele lokali - członkowie pozwanej Wspólnoty nie powierzyli zarządowi nieruchomością wspólną osobie trzeciej (art. 18 ust. 1 u.w.l.). Pozwana korzystała jedynie z usług podmiotu o nazwie Agencja (...), prowadzącego „obsługę administracyjno-księgową”, a zatem wykonującego pomocnicze czynności techniczne, a nie czynności zarządu w rozumieniu art. 18 ust. 1 u.w.l. Powierzenie czynności zarządu osobie trzeciej nie jest obligatoryjne, a w razie jego braku, przedmiotowe czynności wykonuje zarząd wspólnoty mieszkaniowej (art. 18 ust. 3 u.w.l.), przy czym brak jest sugerowanego przez powódkę wymogu, by członkowie zarządu posiadali licencję zarządcy nieruchomości. Nic też nie wskazuje, by sprawozdanie nie pochodziło od zarządu, lecz od podmiotu trzeciego, zwłaszcza „Agencji (...)”. Autorstwa takiego nie przesądza fakt, że w trakcie zebrania sprawozdanie zostało omówione przez przedstawiciela Agencji (...). Przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej za rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze. Nie ma w związku z tym przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione np. tylko ustnie przez jednego z członków zarządu czy nawet osobę przez zarząd do tego upoważnioną. Istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania tego dokumentu za własny. Za istnieniem takiej woli przemawiają zaś okoliczności, że uchwałę w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania poddał pod głosowanie, prowadzący zebranie

w dniu 24 kwietnia 2012r., członek zarządu pozwanej Wspólnoty, że sprawozdanie udostępnione zostało do wglądu członkom pozwanej Wspólnoty w biurze zarządu pozwanej, a - w szczególności - nie w biurze Agencji (...), a także - pośrednio - że przyjęcie sprawozdania połączone zostało, w jednej uchwale, z udzieleniem absolutorium zarządowi. Sąd Okręgowy przyjął, iż sprawozdanie zostało sporządzone przez zarząd pozwanej, nawet, jeżeli organ ten korzystał faktycznie przy sporządzaniu sprawozdania z pomocy Agencji (...).

Sąd Okręgowy uznał za nietrafne podnoszenie przez powódkę różnorodnych zarzutów co do nieprawidłowego rozłożenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej między członków pozwanej wspólnoty, czy też nieprawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną, polegającego na wydatkowaniu określonej kwoty, ujętej w sprawozdaniu, na koszty wymiany instalacji gazowej w części nieruchomości wspólnej i w niektórych lokalach mieszkalnych. Zaskarżona uchwała ma, w części dotyczącej udzielenia absolutorium, charakter opinii członków wspólnoty, do której wyrażenia mają oni prawo, bez względu na to, czy z opinią tą powódka się zgadza. Opinia nie poddaje się również testowi prawdy i fałszu. Bezcelowe są zatem podejmowane przez powódkę próby formułowania argumentacji na rzecz tezy, że zarząd w swym działaniu dopuścił się uchybień i wobec tego absolutorium nie powinno zostać udzielone. Sprawozdanie finansowe jest zaś wyłącznie informacyjnym zestawieniem zaistniałych już przychodów, rozchodów, należności i zobowiązań wspólnoty, a nie analizą celowości wydatków, a już w żadnym wypadku nie stanowi - jak sugeruje powódka - podstawy dochodzenia przez pozwaną roszczeń wobec jej członków.

Zaskarżona uchwała, jako całość, nie stanowi też z pewnością formy podjęcia decyzji w przedmiocie wykonania lub sfinansowania jakichkolwiek robót, czy też co do rozłożenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej między członkami pozwanej wspólnoty. Decyzje tego rodzaju podjęte być mogły tylko w drodze osobnych uchwał, o których mowa w art. 22 ust. 2 w zw. z ust. 3 u.w.l. - i takie właśnie uchwały powinna zaskarżyć powódka, jeżeli nie zgadza się z ich treścią, a w szczególności gdy zarzuca zarządowi bezpodstawne zaliczenie pewnych wydatków do kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Sąd Okręgowy uznał, iż w przypadku uchwały o typie sprawozdania, do jej zakwestionowania prowadzić by mogła niezgodność jej treści z faktycznym stanem poczynionych wydatków, a nie negatywna ocena merytorycznej zasadności tych wydatków, o których podjęciu zdecydowano przecież w odrębnej, pozostającej w mocy uchwale. Zgromadzony materiał nie dostarcza natomiast podstaw do przyjęcia, że pozwana Wspólnota poczyniła faktycznie wydatki inne, niż ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Reasumując, Sąd I instancji uznał, iż brak jest podstaw do przyjęcia, by zaskarżona uchwała choćby w części była sprzeczna z przepisami prawa lub godziła w obiektywne interesy powódki. Powództwo, jako merytorycznie bezpodstawne, podlegało więc oddaleniu.

O kosztach Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację wniosła powódka, zaskarżając wyrok jak wskazała „ w części dotyczącej żądania uchylenia przedmiotowej uchwały w zakresie przyjęcia przez właścicieli sprawozdania finansowego” (k. 309). Podniosła następujące zarzuty:

1. naruszenie art. 230 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c. przez pominięcie, iż fakt przyjęcia przez właścicieli lokali nieprawidłowego sprawozdania finansowego, do którego mają zastosowanie przepisy ustawy o rachunkowości został przyznany w sposób dorozumiany przez pozwaną;
2. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważania materiału dowodowego i dokonanie oceny tego materiału z pominięciem jego istotnej części, a w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych, że badaniu podlega sprawozdanie zarządu a nie sprawozdanie finansowe wspólnoty oraz uznanie, że podjęcie uchwały o przyjęciu sprawozdania finansowego z naruszeniem przepisów prawa przez zatajenie przed właścicielami dokumentacji źródłowej nie ma znaczenia dla sprawy;
3. naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie istotnych dowodów wnioskowanych przez powódkę tj. dokumentów powierzchni lokali komunalnych branych do rozliczeń w 2011r. pozostających

w dyspozycji m.(...) W. oraz dowodu z przesłuchania świadka K. L. na okoliczność ukrywania przez pozwaną dokumentów księgowych i innych oraz zamknięcie rozprawy bez przeprowadzenia tych dowodów,

4. naruszenie art. 217§2 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosków dowodowych o przesłuchanie K. L. i A. Ś. oraz innych wniosków zawartych w piśmie z k. 224;

5. nieważność postępowania od 26 czerwca 2014r. aż do zamknięcia rozprawy na skutek pozbawienia powódki obrony swych praw poprzez przekazanie jej pism pozwanej bez możliwości zapoznania się poza rozprawą i skonsultowania się z prawnikiem i udzielenia na nie odpowiedzi;

6. nierozpoznanie istoty sprawy.

W konsekwencji powódka wniosła o zmianę zaskarżanego wyroku poprzez uchylenie zaskarżonej uchwały w części dot. sprawozdania finansowego.

Strona pozwana wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Na etapie postępowania apelacyjnego została zgłoszona interwencja uboczna M. T. (1) po stronie powodowej. Interwenant uboczny przyłączył się stanowiska powódki, wnosząc o zmianę wyroku i uchylenie zaskarżonej uchwały.

Powódka w grudniu 2005r. zbyła lokal swojemu synowi K. K., który wniósł o umożliwienie mu przystąpienia do sprawy w charakterze powoda w miejsce E. K.. Powódka nadal jednak pozostała właścicielką innego lokalu na tej samej nieruchomości w drodze spadkobrania po matce. Postanowieniem z dnia 5 kwietnia 2016r. Sąd Apelacyjny odmówił K. K. przystąpienia do udziału w postępowaniu w charakterze powoda.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne, jak i ocenę prawną dokonaną przez Sąd Okręgowy.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu nieważności postępowania jako najdalej idącego, należy wskazać, iż zgodnie z art. 379 pkt 5 k.p.c. do pozbawienia strony możliwości obrony jej praw w rozumieniu art. 379 pkt 5 dochodzi wówczas, gdy z powodu uchybienia przez sąd przepisom postępowania strona, wbrew swojej woli, została faktycznie pozbawiona możliwości działania w postępowaniu lub jego istotnej części, jeżeli skutków tego uchybienia nie można było usunąć przed wydaniem orzeczenia w danej instancji. Taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie: żaden przepis nie wymaga odroczenia rozprawy w sytuacji doręczenia stronie pisma procesowego na rozprawie, niewątpliwie jednak strona winna mieć możliwość zapoznania się z nim. Pismem z 27 marca 2014r. pozwana złożyła plik dokumentów, w tym uchwałę z 2010r. w sprawie wydatkowania środków z funduszu remontowego, uchwałę w sprawie wymiany instancji gazowej, dwa postanowienia prokuratora – znane powódce oraz ponownie uchwałę będącą przedmiotem postępowania. Powódka mogła się zapoznać z tymi dokumentami w toku rozprawy, bowiem były to krótkie w treści uchwały. Jak wynika z protokołu rozprawy w formie elektronicznej - Przewodniczący proponował stronie przerwę w rozprawie celem umożliwienia zapoznania się z nim, strona nie była tym zainteresowana. Powódka brała udział w postępowaniu, wiedziała wcześniej o takich uchwałach; nie pozbawiono jej możliwości obrony, złożone przez stronę pozwaną pismo zawierało dokumenty znane powódce jako członkowi wspólnoty i osoby inicjującej postępowania karne. Nie wykazano, aby nieodroczenie rozprawy miało wpływ na wynik niniejszej sprawy i pozbawiło powódkę możliwości obrony jej praw. Okoliczności dowodzone załączonymi dokumentami były już wcześniej podnoszone na rozprawie i w pismach procesowych pozwanej.

Niezasadny jest również zarzut nierozpoznania istoty sprawy. Do nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy w rozumieniu art. 386 §4 k.p.c. dochodzi między innymi wtedy, gdy sąd ten zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie. W szczególności do nierozpoznania istoty

sprawy dochodzi, gdy sąd pierwszej instancji oddalił powództwo z uwagi na przyjęcie braku legitymacji procesowej którejkolwiek ze stron. Do nierozpoznania istoty sprawy nie dochodzi natomiast w razie nieuwzględnienia powództwa (wniosku) z przyczyn merytorycznych, spowodowanych przyjęciem, chociażby na skutek błędnej oceny sądu, że nie zostały spełnione przesłanki zawarte w normie materialnoprawnej warunkujące udzielenie powodowi (wnioskodawcy) ochrony prawnej. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy rozpoznał roszczenie powódki o uchylenie uchwały, analizując ją pod kątem przesłanek z art. 25 ustawy o własności lokali, nie można zatem uznać, aby nie rozważył faktycznej i materialnoprawnej podstawy rozstrzygnięcia.

W niniejszej sprawie przedmiotem zaskarżenia była uchwała nr (...) z 24 kwietnia 2012r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium Zarządowi wspólnoty za 2011r. W uchwale tej właściciele na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3 u.w.l. przyjęli sprawozdanie finansowe za rok 2011r., stanowiące załącznik do uchwały.

Zgodnie z treścią art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności i to właśnie sprawozdanie powinno być przedmiotem zebrania rocznego i podstawą uchwały udzieleniu absolutorium. Jak się wskazuje w orzecznictwie: sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej stanowi część sprawozdania rocznego składanego przez zarząd (lub zarządcę) na corocznym zebraniu właścicieli lokali (tak m.in. Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 9 marca 2015r. I ACa 1330/14 LEX nr 1675889). Nie ma tu dwóch różnych sprawozdań (zarządu i finansowe), lecz jak wynika z treści art. 30 u.w.l. jedno sprawozdanie z zarządu: zarząd składając sprawozdanie z zarządu posługuje się dokumentami finansowymi przedstawionymi przez księgowość. Powołana ustawa nie daje żadnych wskazówek co do formy i treści tego sprawozdania. Uznaje się, że jego treść powinna być przejrzysta i czytelna dla właścicieli lokali i składać się co najmniej z dwóch części; pierwsza opisowa powinna zawierać opis działań podejmowanych przez zarząd, a druga finansowa, analizę wykonania planu gospodarczego. Sprawozdanie to powinno także zawierać takie dane, jakie zawiera prowadzona dla nieruchomości pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów. Ze sprawozdania powinien również wynikać stan wzajemnych zobowiązań wspólnoty i jej członków przy uwzględnieniu zaliczek wpłaconych przez właścicieli lokali (tak też Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 3 lutego 2015r. I ACa 700/14 LEX nr 1661151). Zatwierdzenie sprawozdania zarządu jest stwierdzeniem prawdziwości zawartych w nim danych, nie mieści natomiast w sobie oceny działalności zarządu. Ocena ta znajduje bowiem wyraz w uchwale absolutoryjnej. Nie można uchylić uchwały jedynie w odniesieniu do załącznika, którymi są dane finansowe.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 u.w.l. zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, 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. Sprawozdanie finansowe powinno odpowiadać wymogom określonym w uchwałach lub w umowie właścicieli lokali (jeśli takie są) i zawierać co najmniej taki zakres danych, jaki zawiera prowadzona dla danej nieruchomości wspólnej pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Minimalny zakres rocznego sprawozdania finansowego sporządzanego według pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną zawiera informację o zaliczkach uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 u.p.d.o.p. podatnicy, w tym również wspólnoty mieszkaniowe, są obowiązani do prowadzenia ewidencji rachunkowej, zgodnie z odrębnymi przepisami, w sposób zapewniający określenie wysokości dochodu (straty), podstawy opodatkowania i wysokości należnego podatku za rok podatkowy. Sposób prowadzenia przez wspólnoty mieszkaniowe ewidencji księgowej, a tym samym sposób dokumentowania uzyskiwanych przez nich przychodów i kosztów został uregulowany w ustawie z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903). Jak wynika z dyspozycji art. 29 ust. 1 tej ustawy, zarząd lub zarządca, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną, jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej określoną przez wspólnotę mieszkaniową ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczonych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Z tego wynika, że ewidencja

księgową dla wspólnot ma być prowadzona według zasad określonych przez poszczególną wspólnotę mieszkaniową, co następuje w drodze uchwały właścicieli lokali. Regulacja art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali zwalnia wspólnoty mieszkaniowe z prowadzenia ewidencji według zasad określonych w ustawie z 29 września 1994 r. o rachunkowości. Zwolnienie to nie oznacza jednak, że wspólnota nie może prowadzić ewidencji na zasadach określonych w tej ustawie i rozporządzeniu wykonawczym. Sposób ustalenia zasad prowadzenia ewidencji księgowej, jak wspomniano, zależy bowiem wyłącznie od uchwały podjętej przez członków wspólnoty mieszkaniowej.

W toku postępowania apelacyjnego powódka złożyła uchwałę z 25 września 2001r. nr (...) sprawie określenia zakresu i sposobu prowadzenia ewidencji finansowej (k. 411-412), zgodnie z którą Wspólnota podjęła decyzję o prowadzeniu rachunkowości Wspólnoty w sposób uproszczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 18 sierpnia 1998r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek nie prowadzących działalności gospodarczej w postaci rejestru i odpowiedniej analityki (Dz. U. Nr 115 poz. 748). Jednakże powołany akt prawny jest już dawno nie obowiązujący. Powołana uchwała pochodzi sprzed 15 lat, nie wiadomo czy po tej dacie były podejmowane jakieś inne uchwały w tej kwestii. Nadto, gdyby nawet przyjąć, iż Wspólnotę na mocy uchwały obowiązuje któryś ze sposobów prowadzenia księgowości przewidziany w ustawie o rachunkowości, to nie wykazano, aby sprawozdanie nie uwzględniało danych wynikających z takiego sposobu prowadzenia księgowości. Nie jest w tej kwestii wystarczająca ocena powódki, nie jest to bowiem ocena bezstronna.

Brak jest podstaw, aby zobowiązywać pozwaną do złożenia do akt pełnej dokumentacji księgowej, gdyż jest to bezcelowe, strona może w takim przypadku (z uwagi chociażby na obszerność takiej dokumentacji) zgłosić wniosek o oględziny tej dokumentacji w siedzibie pozwanej per analogiam jak w art. 249§2 k.p.c. Jednakże ocena takiej dokumentacji wymaga wiedzy specjalnej, a taką Sąd nie dysponuje. Weryfikacja prawidłowości prowadzenia takiej rachunkowości, jak i danych przyjętych w sprawozdaniu finansowym wymagałaby dowodu z opinii biegłego ds. rachunkowości, a taki dowód nie został zgłoszony. Sąd też nie widzi podstaw, aby taki dowód przeprowadzać z urzędu, bowiem zarzuty powódki nie zostały dostatecznie uprawdopodobnione, a dowód taki wiązałby się ze znacznymi wydatkami, które w konsekwencji poniosłaby strona przegrywająca.

Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy podstawą do obciążenia poszczególnych właścicieli zaliczkami na koszty zarządu nieruchomością wspólną są przepisy ustawy tj. art. 12 ust. 1 u.w.l. i uchwała o wysokości zaliczki, a nie sprawozdanie finansowe. Koszty te powinny obciążać każdego właściciela wg posiadanego przez niego udziału w nieruchomości wspólnej. Jest jednak rzeczą powszechnie znaną, a zauważoną również przez ustawodawcę w art. 23 ust. 2a u.w.l., iż nie zawsze suma udziałów w nieruchomości wspólnej równa się jeden, co jest pewną zaszczością, szczególnie przy lokalach wyodrębnianych przed wejściem w życie ustawy o własności lokali. Wspólnoty powinny podjąć działania mające na celu uporządkowanie tej sytuacji, ale do czasu kiedy tego nie zrobią zmuszone są prowadzić rozliczenia w oparciu o konkretną sytuację faktyczną. Brak jest podstaw, aby z tego tytułu uchylać uchwałę o rozliczeniu finansowym, która w istocie jest zestawieniem przychodów i rozchodów Wspólnoty Mieszkaniowej za dany rok.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy zasadnie oddalił wniosek powódki o zobowiązanie m.(...) W. do złożenia zestawienia lokali komunalnych i lokali sprzedanych wraz z datami ich sprzedaży przez m.(...) W.. Rozliczenie finansowe jest niezależne od tego czy właścicielem lokalu jest m.(...) W. czy poprzedni najemca, i tak uwzględnia się taką samą powierzchnię do rozliczeń, a koszty zarządu ponosi aktualny właściciel lokalu w danym miesiącu. Powierzchnie lokali – jeśli nawet nie są wpisane jeszcze do ksiąg wieczystych prowadzonych dla wyodrębnionych lokali, to są wskazane w ewidencji lokali prowadzonej w urzędzie m.(...) W., a zatem są znane.

Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy ocena sprawozdania finansowego obejmuje kontrolę prawidłowości wskazanych w nim danych, a nie ocenę zasadności wydatków, które zostały poczynione na podstawie wcześniejszych uchwał. Instalacja gazowa to instalacja bardzo niebezpieczna, stąd celowe jest wykonanie jej wymiany całościowej, w tym również w zakresie instalacji wewnętrznej, nie można pozostawić odcinka wewnętrznego własnej inwencji właściciela, jeśli ktoś dokonał świeżo jej wymiany – to osoba przeprowadzająca taki remont powinna skontrolować prawidłowość działania i stwierdzić czy może pozostać; w interesie wszystkich jest całościowe dokonanie takiej wymiany. Zgodnie z §3 pkt 3 Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w

sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U.1999 nr 74 poz. 836) instalacja gazowa - układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą, wyposażeniem i urządzeniami gazowymi, mający początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza, a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami, stąd też remont tej instalacji powinien objąć całość tej instalacji, odrębną natomiast kwestią jest dokonanie rozliczeń z tytułu tego remontu. Zasady wymiany i rozliczeń z tego tytułu zostały ustalone w poprzedniej uchwale, a Sąd nie ma możliwości jej skontrolowania w ramach kontroli uchwały o akceptacji sprawozdania finansowego.

Sam fakt nieudostępnienia powódce wszystkich dokumentów rozliczeniowych Wspólnoty nie stanowi podstawy do uchylecia uchwały. Generalnie członek wspólnoty ma prawo kontroli działalności zarządu. W szczególności ma prawo wglądu do ksiąg i dokumentów oraz sprawozdań. Ma również prawo żądać informacji i sprawozdań dotyczących stanu majątku (aktywów i pasywów) wspólnoty i wyjaśnień w kwestiach związanych z zarządem wspólną nieruchomością. Jeśli Wspólnota odmawia udostępnienia tych danych – właściciel może nawet wystąpić do właściwego sądu o zobowiązanie pozwanej do udostępnienia do wglądu takiej dokumentacji w zakresie dopuszczalnym przepisami prawa (np. z uwzględnieniem ochrony danych osobowych). Należy się zgodzić ze stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 26 czerwca 2008 r. (I ACa 1382/2007, LexPolonica nr 2043740), który stwierdził, że: „Przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie dają podstawy do całkowitego i bezwarunkowego pozbawienia członka wspólnoty prawa do otrzymania kserokopii dokumentacji związanej ze sprawowaniem zarządu nieruchomością wspólną. Dopuszczalne jest jednak wprowadzenie określonych rozwiązań organizacyjnych związanych z technicznymi aspektami realizacji uprawnień kontrolnych przez członka wspólnoty”. Jak wskazuje R. Dzięczek w swojej monografii „Spółdzielnia mieszkaniowa i wspólnota mieszkaniowa jako zarządcy nieruchomości wielolokalowych.” Lexis Nexis 2010 - w praktyce funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych powstaje problem pogodzenia wykonywania przez właściciela czynności kontrolnych z czynnościami związanymi z zarządem nieruchomością, a także problem kosztów. Niewątpliwie prawo właściciela powinno być wykonywane w sposób rozsądny. Nie może ono utrudniać ani tym bardziej uniemożliwiać normalnych czynności zarządu lub zarządcy związanych z zarządzaniem nieruchomością. Dlatego można w uchwale wspólnoty dotyczącej tej kwestii zdefiniować kryteria dostępu do dokumentacji, stanowiące skuteczny środek zapobiegawczy wobec możliwych patologii. Nie mniej jednak, sam fakt nieudostępnienia powódce pełnej dokumentacji finansowej, stanowiący uchybienie formalne, nie może być podstawą uchylecia uchwały, bowiem nie wykazano, aby miał wpływ na podjęcie uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, skoro inni głosujący właściciele nie mieli wątpliwości co do zasadności głosowania za tą uchwałą. W tej sytuacji brak było podstaw do dopuszczania kolejnych dowodów na okoliczność nieudostępnienia powódce dokumentacji, a podniesiony w apelacji zarzut co do naruszenia art. 217 k.p.c. przy oddaleniu wniosku o przesłuchanie świadków K. L. i A. Ś. nie jest zasadny.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 §1 k.p.c. należy zauważyć, iż zgodnie z treścią tego przepisu sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a zatem z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Podnosząc w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. strona musi wykazać jakich dowodów Sąd nie oceni lub ocenił wadliwie, jakie fakty pominął i jaki wpływ pominięcie faktów czy dowodów miało na treść orzeczenia. Tylko ocena rażąco błędna lub sprzeczna z treścią materiału dowodowego, nieodpowiadająca zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego może czynić usprawiedliwionym zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. W niniejszej sprawie należy zauważyć, iż przede wszystkim powódka nie sprecyzowała jakiego dowodu zarzut ten dotyczy. Jedynie ogólnikowe podważenie przeprowadzonej przez Sąd I instancji oceny dowodów nie daje podstaw do zakwestionowania dokonanej przez ten Sąd oceny dowodów. W uzasadnieniu zarzutu powódka zakwestionowała natomiast ocenę uchwały o wymianie instalacji gazowej. Tymczasem uchwała z 26 października 2010r. nr (...) wyraźnie stanowiła, iż właściciele wyrazili

zgodę na wymianę instalacji gazowej zgodnie z opracowanym projektem technicznym i sfinansowanie tej wymiany ze środków funduszu remontowego. A zatem ustalenia Sądu Okręgowego w tej kwestii są zgodne z treścią dokumentu, powódka nie podważyła prawdziwości tego dokumentu, natomiast czym innym jest ocena zasadności tej uchwały, która nie może być dokonana w niniejszym postępowaniu.

Przesłanki do uchylenia uchwały są wyraźnie wskazane w art. 25 ust. 1 u.w.l. i w ocenie Sądu Apelacyjnego nie zostały w niniejszej sprawie wykazane. Powódka cofnęła natomiast powództwo o ustalenie nieistnienia przedmiotowej uchwały, a tym samym związane z tym twierdzenia i dowody, w związku z czym brak jest aktualnie podstawy do prowadzenia postępowania dowodowego w tym zakresie. Wykazanie nieistnienia uchwały i tak prowadziłyby do oddalenia powództwa o jej uchylenie.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c.