

Sygn. akt V ACa 533/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Barbara Kurzeja (spr.)
Sędziowie :	SA Grzegorz Stojek SA Olga Gornowicz-Owczarek
Protokolant :	Barbara Knop

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. R. i B. R.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 27 kwietnia 2012 r., sygn. akt XII C 313/11

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyla uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Z. o przyjęciu sprawozdania finansowego za rok 2010 i zasądza od pozwanej na rzecz powodów 397 (trzysta dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów procesu;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VACa 533/12

Uzasadnienie.

Powodowie wnieśli o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Z. nr (...) z dnia 24 marca 2011 roku w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2010 rok. Zarzucili, że:

- nie zostały dopełnione procedury związane z zawiadomieniem członków Wspólnoty o zebraniu, na którym podjęto uchwałę, gdyż zawiadomienia były wrzucane do skrzynek pocztowych i nie zamieszczono informacji o zebraniu na tablicy ogłoszeń,
- przedstawiciel podmiotu zarządzającego pozwaną wspólnotą (E. N.) nie jest licencjonowanym zarządcą,
- indywidualne rozliczenie powód otrzymał na dzień przed zebraniem wspólnoty i dokonywane przez niego wpłaty są błędnie rozliczane,
- sprawozdanie finansowe zostało sporządzone nieprofesjonalnie, przez osobę nieuprawnioną,
- w sytuacji gdy lokal stanowi współwłasność małżonków, w sprawie uchwały winni głosować oboje małżonkowie.

W toku procesu powodowie nadto podnieśli, że w głosowaniu uczestniczyły osoby nieuprawnione reprezentujące 23,30% udziałów.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że uchwała została podjęta większością 76,70% udziałów ogółu właścicieli lokali. Żaden z właścicieli lokali nie zakwestionował trybu zwołania zebrania, uchwała była zawarta w porządku obrad podanym właścicielom do wiadomości poprzez dostarczenie do skrzynek pocztowych zaproszeń na zebranie z kopią sprawozdania finansowego. Zarzut braku licencji jest bezpodstawny, albowiem firma zatrudnia licencjonowanego zarządcę - B. S., która jest jednocześnie księgową. Pod względem merytorycznym brak jest podstaw do kwestionowania sporządzonego przez nią sprawozdania finansowego, zaś prezes firmy E. N. podpisał się pod jako osoba reprezentująca przedsiębiorstwo na zewnątrz.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu ustalając, co następuje.

Powodowie są członkami pozwanej wspólnoty, gdyż są współwłaścicielami lokalu przy ul. (...), powód jest nadto właścicielem lokalu przy u. (...). Sporna uchwała została podjęta częściowo na zebraniu wspólnoty w dniu 24.03.2011r. i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. O terminie zebrania członkowie wspólnoty zostali powiadomieni na 8 dni przed zebraniem. Zawiadomienia o zebraniu zostały wrzucone do skrzynek pocztowych; w taki sposób informacje były przekazywane również o wcześniejszych zebraniach. Informacja o zebraniu została też wywieszona na tablicy ogłoszeń.

Do dnia 30.04.2010 r. członkiem zarządu pozwanej był ojciec powoda L. R.. Sprawozdanie finansowe objęło również ten okres i opierało się na danych przedstawionych i przekazanych przez L. R. następnemu zarządcy. Sporządziła je licencjonowany zarządca B. S., będąca pracownikiem firmy (...), która to firma wykonywała obowiązki faktycznego zarządcy Wspólnoty poczynając od 1.05.2010r. Powód nie był obecny na zebraniu, na którym została podjęta sporna uchwała. Wiedział jednak o tym zebraniu, zapoznał się z projektem uchwały i dotyczącymi jej dokumentami na kilka dni przed zebraniem. Dokumenty te otrzymał od swego ojca. Swój głos oddał w późniejszym terminie. Powód jest w sporze z pozwaną, m.in. na tle swych indywidualnych rozliczeń. Inni członkowie pozwanej wspólnoty, poza powodami, nie kwestionują spornej uchwały. Jeden członek Wspólnoty (reprezentowany przez Jednostkę(...)) wstrzymał się od głosu. Sporna uchwała została przyjęta większością 76,70% głosów.

Sąd Okręgowy uznał, że powodowie nie wykazali, by sporna uchwała była sprzeczna z prawem bądź przy jej podejmowaniu doszło do takich uchybień, które skutkować mogłyby jej uchynieniem. Powodowie nie byli obecni na zebraniu, na którym została podjęta sporna uchwała; zaś ich wątpliwości co do treści i formy sprawozdania finansowego mogły zostać wyjaśnione w toku zebrania. Powód nie kwestionował merytorycznych pozycji ujętych w spornym sprawozdaniu, kwestionował głównie formę sporządzenia sprawozdania. Pozwana nie była zaś zobligowana do sporządzenia sprawozdania finansowego w konkretnej formie; istotna jest natomiast jego treść, a B. S., która sporządziła sprawozdanie, jest licencjonowanym zarządcą nieruchomości. Faktyczny zarządca pozwanej, działający pod nazwą (...), nie jest zobowiązany do zatrudniania wyłącznie osób posiadających licencję zarządcy; niezasadny jest zatem zarzut powodów dotyczący wykonywania czynności przez prezesa firmy E. N.. Zarzuty powoda

dotyczyły głównie jego indywidualnych rozliczeń ze Wspólnotą. Zarzuty tego rodzaju nie rzutują bezpośrednio na całe sprawozdanie. Trybu powiadomienia o terminie zebrania nie kwestionowali pozostali członkowie pozwanej. Niezasadny był również zarzut powodów, iż część głosów w sprawie przedmiotowej uchwały jest nieważna, gdyż w sytuacji gdy lokal jest współwłasnością małżonków, w sprawie uchwały winni głosować oboje małżonkowie. Zarzut taki nie znajduje w szczególności oparcia w treści przepisów art. 36 § 2 i 37 k.r.o. Z kolei zarzut, iż w głosowaniu brały udział osoby nieuprawnione nie został przez powoda wykazany.

W apelacji powodowie zarzucili Sądowi Okręgowemu brak wszechstronnego wyjaśnienia sprawy, bezzasadne oddalenie wniosków dowodowych oraz sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i wnieśli o uzupełnienie postępowania apelacyjnego poprzez przeprowadzenie pominiętych przez Sąd Okręgowy dowodów i o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Przepis art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388) (dalej u.w.l.) zobowiązuje zarząd lub zarządcę, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną w trybie art. 18 u.w.l. do złożenia ze swej działalności rocznego sprawozdania, zaś stosownie do art. 30 ust. 2 pkt 2 ustawy przedmiotem zebrania ogółu właścicieli powinna być ocena pracy zarządu lub zarządcy oraz sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w tym przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Ustawa nie daje żadnych wskazówek co do formy i treści sprawozdania, niemniej jednak, przyjmuje się, że musi obejmować rok kalendarzowy, winno być sporządzone w sposób przewidziany przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. 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 (por. uchwałę SN z 9 grudnia 2006 r., III CZP 111/05, OSNC 2006/11/183). Do sprawozdania winny być także załączone kopie dokumentów stanowiących podstawę sporządzenia zestawienia przychodów i wydatków wspólnoty, w tym kopie faktur wystawionych przez dostawców mediów, a to w celu umożliwienia członkom wspólnoty dostępu do informacji o jej kondycji finansowej oraz kontroli pracy zarządu, co ma również znaczenie w zakresie ochrony wspólnoty przed ewentualnymi nadużyciami. Sprawozdanie to powinno także zawierać takie dane, jakie zawiera prowadzona dla nieruchomości pozaksiegowa 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. Prawo kontroli działalności zarządu służy bowiem każdemu właścicielowi lokalu, stosownie do art. 29 ust. 3 u.w.l.

Prawo decydowania przez właściciela nieruchomości w kwestiach związanych ze sposobem zarządzania nieruchomością należy do podstawowych atrybutów prawa własności. Przepisy art. 18 ust. 1 i 3 u.w.l. pozostawiają wybór co do sposobu zarządu nieruchomością wspólną właścicielom lokali, przyznając ich woli w tym zakresie pierwszeństwo przed postanowieniami ustawy, z tym jednak, że ustanowienie zarządcy w znaczeniu funkcjonalnym na podstawie art. 18 u.w.l. wyłącza możliwość utworzenia zarządu w znaczeniu podmiotowym na podstawie art. 20 u.w.l. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05, "Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego" 2006, nr 6, s. 35).

W ustawowym modelu zarządzania w tzw. dużej wspólnocie powołanie zarządu - jednoosobowego lub wieloosobowego - jest obowiązkowe, jeżeli właściciele lokali na podstawie art. 18 ust. 1 nie określili odmiennie sposobu zarządu w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w później zawartej umowie w formie aktu notarialnego lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza. Zarząd powołany uchwałą właścicieli lokali na podstawie art. 20 u.g.n. jest organem wewnętrznym wspólnoty, do którego stosuje się odpowiednio przepisy jeśli jest wieloosobowy - działa kolegialnie.

Od powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej w rozumieniu art. 33 u.w.l. należy odróżnić zlecenie administrowania nieruchomością wspólną licencjonowanemu zarządcy. W razie zawarcia przez zarząd wspólnoty,

wybrany na podstawie art. 20 u.w.l., umowy o wykonywanie czynności związanych z wykonywaniem zarządu z określonym zarządcą, za szkody wyrządzone wspólnie działaniem lub zaniechaniem takiego zarządcy, zarząd wspólnoty ponosi odpowiedzialność na podstawie art. 429 k.c., sam zaś zarządca na podstawie zasad odpowiedzialności kontraktowej, zgodnie z postanowieniami i charakterem zawartej ze wspólnotą umowy (por. uchwałę SN z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 96/11, OSNC 2012/7-8/88). Organ wspólnoty nie przestaje jednak wówczas sprawować swoich funkcji, a jedynie zleca wykonanie poszczególnych czynności w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Licencjonowany zarządca zapewnia fachową obsługę wspólnoty mieszkaniowej współdziałając w tym zakresie z zarządem. Umowa o zarządzanie nieruchomością określa zakres uprawnień i obowiązków zarządcy, przy czym zawarcie takiej umowy z licencjonowanym zarządcą należy traktować jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, na którą wymagana jest zgoda właścicieli lokali wyrażona w formie uchwały udzielającej jednocześnie zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia takiej umowy (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Umowa taka nie zmienia jednakże ustawowego sposobu sprawowania zarządu a ponieważ ustawa nakłada na wspólnotę obowiązek corocznych obrad nad sprawozdaniem zarządu, to winien to być niewątpliwie dokument podpisany i przedstawiony właścicielom przez członków zarządu lub zarządcę, któremu powierzono zarząd w trybie art. 18 u.w.l., a nie zarządcę, któremu na podstawie umowy o zarządzanie zlecono administrowanie, nawet jeśli sprawozdanie takie przygotował na zlecenie zarządu lub na podstawie umowy (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 28 czerwca 1999 r. I ACa 282/99, OSA 2001/1/7, Pr.Gosp. 2000/11/54).

W rozpoznawanym przypadku organem powodowej Wspólnoty jest trzyosobowy zarząd powołany na podstawie uchwały o jego wyborze, podjętej przez właścicieli lokali, natomiast sprawozdanie finansowe, załączone do akt, zostało, co jest bezsporne sporządzone, podpisane i poddane pod głosowanie członkom Wspólnoty przez umocowanego pracownika zarządcy, z którym zarząd pozwanej zawarł umowę o administrowanie. Z zeznań członków zarządu: B. K. (k. 183 – 183a) i M. Ż. (k. 183a – 184), które to zeznania Sąd Okręgowy pominął dokonując ustaleń faktycznych wynika, że sprawozdanie nie obejmuje 1 kwartału 2010 r., a więc okresu, w którym zarządzanie sprawował L. R., gdyż nie przekazał on dokumentów, które były w jego posiadaniu. Przedstawił jedynie wydruk z komputera bez dokumentów źródłowych. Wymieniony okres będzie dodatkowo rozliczany, gdyż dokumentację pozwana otrzymała dopiero od prokuratora po wydaniu przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nieprawomocnego wyroku z dnia 13 września 2011 r. w sprawie sygn. akt VI K 1098/11, na podstawie którego L. R. został uznany za winnego ukrywania dokumentacji pozwanej za okres od listopada 2000 r. do 31 kwietnia 2010 r. (k. 249). Wprawdzie z zeznań św. B. S., która sporządzała sprawozdanie wynika, że sporządzając sprawozdanie dysponowała sprawozdaniem poprzedniego zarządcy, jednakże załączone do sprawozdania rozliczenie wydatków obejmuje okres od 1 maja 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. i nie jest z tego powodu możliwa jego weryfikacja zwłaszcza, że nie załączono do sprawozdania dokumentów źródłowych i nie rozliczono również indywidualnie właścicieli lokali.

Wbrew ocenie dokonanej przez Sąd pierwszej instancji, sprawozdanie finansowe poddane pod głosowanie nie spełnia zatem przedstawionych wyżej wymogów, gdyż nie obejmuje całego roku kalendarzowego i nie poddaje się weryfikacji; nadto zebranie właścicieli obradowało i zatwierdziło jedynie projekt częściowego sprawozdania, przedstawiony i podpisany przez osobę nieuprawnioną, a zatem z naruszeniem art. 30 ustawy. Projekt sprawozdania nie mógł być bowiem przedmiotem obrad.

Należało także podzielić zarzut skarżących, choć to uchybienie Sądu nie miało wpływu na rozstrzygnięcie, że Sąd Okręgowy sprzecznie z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym ustalił, że Gmina Z. wstrzymała się od głosu, gdyż z załączonej do uchwały wynika, że reprezentujący Gminę pełnomocnik głosował przeciwko uchwale (k.126).

Nie można natomiast podzielić zarzutu skarżącego, że w głosowaniu nad uchwałą powinni brać również udział współwłaściciele lokali. W uchwale z dnia z 12 grudnia 2012 r., sygn. akt III CZP 82/11, niepubl.) Sąd Najwyższy wyraził bowiem pogląd, podzielany przez Sąd Apelacyjny, że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. Oznacza to, że w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty powinien brać udział jeden przedstawiciel współwłaścicieli lokalu, głosujący w

sposób uzgodniony między nimi, a w razie niemożności wypracowania jednolitego stanowiska współwłaściciele mogą zwrócić się do sądu, by rozstrzygnął spór, mając na względzie interesy wszystkich współwłaścicieli.

Jeśli idzie natomiast o podniesiony w toku procesu zarzut, jakoby w głosowaniu uczestniczyły osoby nieuprawnione reprezentujące 23,30% udziałów oraz zarzuty nieprawidłowego zwołania zebrania zważyć należy, że tego rodzaju nieprawidłowości proceduralne mogą być uznane za zasadną przyczynę ich unieważnienia jedynie w sytuacji, gdy kwestionujący wykazał, iż miały wpływ na treść uchwał podjętych w trakcie zebrania (por. wyrok z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40, czy z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132).

Taka zaś sytuacja nie zachodzi skoro uchwała została podjęta większością 76,70% udziałów ogółu właścicieli lokali; nadto przepisy ustawy o własności lokali nie zawierają rygorystycznych reguł dotyczących zwoływania zebrania właścicieli lokali i obradowania na takim zebraniu (zob. w szczególności wyroki Sądu Najwyższego - Izba Cywilna: z dnia 16 października 2002 r. IV CKN 1351/2000 OSNC 2004/3 poz. 40, z dnia 8 lipca 2004 r. IV CK 543/2003 OSNC 2005/7-8 poz. 132 i z dnia 11 stycznia 2007 r. II CSK 370/2006 Monitor Prawniczy 2007/4, str. 173).

Wobec tego, że jeden z zarzutów skarżącego odnoszący się do nieprawidłowego (z naruszeniem art. 29 u.w.l.) sporządzenia sprawozdania finansowego przez osobę nieuprawnioną okazał się uzasadniony i daje on podstawę do uwzględnienia jego żądania jako uzasadnionego na podstawie art. 25 u.w.l. oraz apelacji na podstawie art. 386 1 k.p.c., zbędne staje się ustosunkowywanie się do pozostałych jej zarzutów tak merytorycznych, jak i proceduralnych.

Ponieważ ostatecznie powodowie wygrali spór w pierwszej instancji, zmiany wymagało też rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w wyroku Sądu Okręgowego. Z tych też przyczyn Sąd odwoławczy zasądził od pozwanej na rzecz powodów sumę uiszczonych przez nich kosztów procesu.

Uzasadnione było także na podstawie przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. obciążenie strony pozwanej - przegrywającej spór w instancji odwoławczej - kosztami procesu w tej instancji obejmującymi opłatę od apelacji oraz koszty zastępstwa procesowego.