

Sygn. akt: I ACa 921/14

WWYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Romana Górecka

Sędzia SA Przemysław Kurzawa

Sędzia SO (del.) Beata Byszewska (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. D. i T. D.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Al. (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 kwietnia 2014 r.

sygn. akt I C 525/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) w W. solidarnie na rzecz R. D. i T. D. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt: I ACa 921/14

UZASADNIENIE

Powodowie R. i T. D. pozwem z dnia 7 maja 2013 roku wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Al. (...)(...) w W., domagali się uchylenie uchwały nr (...) podjętej przez właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej Al. (...) w W. w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi w osobie W. D.. Powodowie wnieśli ponadto o zasądzenie od pozwanej wspólnoty kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, iż zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 26 marca 2013 roku w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi w osobie W. D. została podjęta z naruszeniem przepisów ustawy o własności lokali, a mianowicie art. 29 ust. 2 oraz art. 30 ust. 2 z uwagi na brak złożenia przez zarząd wspólnoty sprawozdania za okres od 01 stycznia do 29 czerwca 2012 roku. Ponadto zdaniem strony powodowej właściciel większościowy (...) działa na szkodę pozostałych dwóch właścicieli mniejszościowych, gdzie jednym z nich jest strona powodowa.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) Al. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa.

Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie pozwana podniosła, że strona powodowa przedmiotowe powództwo wytoczyła z uchybieniem 6 tygodniowego terminu wynikającego z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Ponadto pozwana wskazała, że uchybienia, jakie podnieśli powodowie nie miały istotnego wpływu na treść uchwał podjętych w trakcie zebrania z uwagi na fakt, iż właściciel większościowy nie zaskarżył przedmiotowej uchwały.

Wyrokiem z dnia 14 kwietnia 2014 roku Sąd Okręgowy w Warszawie, uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) w W. z dnia 26 marca 2013 roku o numerze (...) w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi w osobie W. D. oraz zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) w W. solidarnie na rzecz R. i T. D. kwotę 380 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

R. i T. małżonkowie (...) są właścicielami lokalu nr (...) znajdującego się w budynku położonym w W. Al. (...). Powodowie są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) w W. i posiadają udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 0,052.

W okresie od 01 stycznia 2012 roku do 29 czerwca 2012 roku W. D. sprawował zarząd Wspólnotą Mieszkaniową Al. (...) w W..

W dniu 26 marca 2013 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) w W., na którym podjęto między innymi uchwałę nr (...), w której udzielono absolutorium zarządowi wspólnoty w osobie W. D. za okres jego działalności tj. od dnia 01 stycznia do dnia 29 czerwca 2012 roku. W głosowaniu brali udział wszyscy uprawnieni. Za uchwałą głosował właściciel posiadający 0,886 udziałów, przeciw byli właściciele posiadający 0,114 udziałów, w tym powodowie.

Z zebrania właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) w W. z dnia 26 marca 2013 roku nie został sporządzony formalny protokół. Przed zebraniem, ani na zebraniu w dniu 26 marca 2013 roku członkom wspólnoty, w tym powodom, nie zostało przedstawione sprawozdanie z zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) w W. za rok 2012.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy, w pierwszej kolejności odniósł się do zarzutu pozwanej Wspólnoty dotyczącego przekroczenia 6 tygodniowego terminu zawitego na zaskarżenie uchwały, przewidzianego w art. 25 ust. 1a u.o.w.l. i wskazał, że skoro zaskarżona uchwała została podjęta na zebraniu właścicieli w dniu 26 marca 2013 roku, to termin na wytoczenie powództwa przeciwko Wspólnocie upływał z dniem 07 maja 2013 roku. W takiej sytuacji Sąd I instancji uznał, że pozew R. i T. D. o uchylenie przedmiotowej uchwały został wniesiony z zachowaniem ustawowego terminu, albowiem pozew złożono dnia 07 maja 2013 roku (data stempla pocztowego na kopercie), a nie jak błędnie przyjęła strona pozwana w dniu 09 maja 2013 roku, która to data widnieje na prezentacie Biura Podawczego Sądu Okręgowego w Warszawie.

Zdaniem Sądu I instancji wynikające z art. 25 u.o.w.l. uprawnienie każdego z właścicieli lokali do zaskarżenia uchwały wspólnoty jest jednym z elementów uprawnień współwłaścicieli do sprawowania zarządu. Tym niemniej skuteczność tego żądania uzależniona jest od wykazania jednej z przesłanek wskazanych w powyższym przepisie, a więc wykazania, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umową współwłaścicieli, albo że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela. Następnie Sąd Okręgowy powołując się na treść art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c., wskazał, że ciężar wykazania powyższych okoliczności spoczywa na stronie powodowej żądającej uchylenia uchwały.

Sąd Okręgowy odwołał się do treści art. 30 ust. 1 pkt) 2 u.o.w.l., mówiącego, że zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze

swojej działalności. Wobec tego oraz mając na uwadze treść art. 30 ust. 2 pkt) 3 u.o.w.l., Sąd Okręgowy uznał, że podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi w osobie W. D. powinno być poprzedzone przedstawieniem przez zarząd lub upoważnioną osobę sprawozdania z działalności zarządu za rok 2012, w tym za okres kiedy zarząd nieruchomością wspólną sprawował W. D..

Sąd I instancji wyraził pogląd, że racjonalny ustawodawca uznał, że sprawozdanie z prowadzonej przez zarząd działalności ma bardzo istotne znaczenie dla członków wspólnoty mieszkaniowej i w związku z tym powinno być rozpatrywane przed podjęciem decyzji o udzieleniu zarządowi absolutorium. Wynika to przede wszystkim z tego, że uchwała w przedmiocie udzielenia absolutorium jest podejmowana z prowadzonej przez zarząd czy zarządcę działalności (art. 29 ust. 2 u.o.w.l.). Natomiast udzielenie bądź odmowa udzielenia zarządowi absolutorium mogą mieć wpływ na odpowiedzialność organizacyjną członków zarządu. Ponadto ze sprawozdania może wynikać konieczność pokrycia przez właścicieli strat finansowych.

Następnie Sąd I instancji powołał się na orzecznictwo Sądów Apelacyjnych, w którym wskazano, że przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej 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. Ponadto wskazał, że decyzja w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium powinna zostać podjęta dopiero po przedstawieniu członkom wspólnoty sprawozdania zarządu.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że uchwała z dnia 26 marca 2013 roku w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi w osobie W. D. jest niezgodna z przepisami prawa. W ocenie Sądu I instancji wynikało to z faktu, że przed przystąpieniem przez właścicieli do głosowania nad udzieleniem absolutorium W. D., nie zostało przedstawione właścicielom sprawozdanie zarządu z działalności za 2012 rok, w tym za okres od 01 stycznia do 29 czerwca 2012 roku, choćby w formie ustnej na zebraniu w dniu 26 marca 2013 roku. Jak zauważył Sąd I instancji okoliczność ta została przyznana przez stronę pozwaną. Doprowadziło to Sąd Okręgowy do wniosku, iż w takiej sytuacji zebranie właścicieli w dniu 26 marca 2013 roku obradowało i udzieliło absolutorium bez złożenia sprawozdania zarządu z jego działalności, co jest niewątpliwie sprzeczne z wymogami zawartymi w art. 30 u.o.w.l. W ocenie Sądu I instancji nie miał znaczenia fakt, że za przyjęciem uchwały o udzieleniu absolutorium W. D. głosował właściciel większościowy posiadający liczbę udziałów w nieruchomości wspólnej, która pozwala mu na przegłosowanie każdej uchwały. Zdaniem Sądu Okręgowego przegłosowanie uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium W. D. przez większościowego właściciela bez złożenia sprawozdania zarządu, stanowiło podjęcie uchwały z naruszeniem prawa, a więc taka czynność nie może podlegać ochronie Sądu i pozostać w obrocie prawnym.

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, że uchwała nr (...) z dnia 26 marca 2013 roku została podjęta z naruszeniem przepisów prawa i podlegała uchyleniu. O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła pozwana, zaskarżając go w całości, zarzucając wyrokowi Sądu I instancji:

-naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 29 ust. 2 w związku z art. 30 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r., poz. 80, nr 903 z późn. zm.) poprzez uznanie, iż właściciele lokali mogą dokonać oceny pracy i działalności zarządu jedynie na podstawie sprawozdania tegoż zarządu, które powinno być rozpatrywane przed podjęciem decyzji o udzieleniu zarządowi absolutorium, podczas gdy członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej mają możliwość uzyskania informacji o czynnościach podejmowanych przez zarząd również na podstawie przepisów ustawy o własności lokali co też w przedmiotowej sprawie miało miejsce;

-naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r., poz. 80, nr 903 z późn. zm.) poprzez uznanie, iż uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) w W. Nr (...) z dnia 26 marca 2013 r. narusza obowiązując przepisy prawa, pomimo, iż z regulacji

ustawy o własności lokali nie wynika obowiązek zapoznania ze sprawozdaniem zarządu przed podjęciem uchwały w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium;

-mające istotny wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisów postępowania, tj. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegający na braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie i wysnucia z materiału dowodowego wniosków sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego poprzez ustalenie, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) w W. nr (...) z dnia 26 marca 2013 r. podjęta została z naruszeniem przepisów prawa podczas gdy uznać należało, iż właściciele lokali mogli samodzielnie dokonać oceny działalności zarządu i na tej podstawie podjąć decyzję o udzieleniu zarządowi absolutorium.

Zgłaszając powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych we wszystkich instancjach. Strona apelująca sformułowała również zarzut ewentualny wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi orzeczenie o kosztach sądowych, w tym o kosztach zastępstwa procesowego za wszystkie dotychczasowe instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie, a podniesione w niej zarzuty zarówno naruszenia prawa procesowego- art. 233 § 1 k.p.c., jak i prawa materialnego, tj. art. 29 ust. 2 w związku z art. 30 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r., poz. 80, nr 903 z późn. zm.) są chybione.

Sąd Okręgowy nie dopuścił się żadnego z zarzucanych mu uchybień, a kwestionowane rozstrzygnięcie – zarówno w sferze jego podstawy faktycznej jak i prawnej – jest w ocenie Sądu odwoławczego trafne i w pełni odpowiadające prawu.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je w całości za własne, zatem nie zachodzi potrzeba ich ponownego przytaczania. Podobnie – całkowitej akceptacji Sądu odwoławczego podlega ocena prawna roszczenia zgłoszonego w przedmiotowej sprawie.

Należy zauważyć, że zarzuty apelacji sprowadzają się w istocie do polemicznego, opozycyjnego w stosunku do Sądu Okręgowego, przywołania poglądu strony pozwanej, bez poparcia ich podstawami natury merytorycznej, mogącymi skutecznie wykazać błąd w rozumowaniu Sądu I instancji.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutu naruszenia prawa procesowego, bowiem dokonanie wykładni prawa materialnego może być właściwie ocenione jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszym rzędzie zarzutów naruszenia prawa procesowego zmierzających zakwestionowania stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 07 marca 1997r. II CKN 18/97, OSNC 1997/8/112).

Podnieść zatem należy, że Sąd Apelacyjny aprobejuje utrwalony w orzecznictwie pogląd, że do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może dojść wówczas, gdy zostanie wykazane uchybienie podstawowym kryteriom oceny, tj. zasadom doświadczenia życiowego i innym źródłom wiedzy, regułom poprawności logicznej, właściwemu kojarzeniu faktów, prawdopodobieństwu przedstawionej wersji (por. m.in. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2005 r. III CK 314/05, Lex nr 172176). W związku z tym tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia związków przyczynowo-skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. II CKN 817/00, OSNC 2000/7-8/139). Postawienie skutecznego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu w zakresie ustaleń, oznaczenia, jakie kryteria oceny sąd naruszył, a nadto wyjaśnienia dlaczego zarzucane uchybienie mogło mieć wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie (por.

postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. IV CKN 970/00, Lex nr 52753 czy wyrok z dnia 06 lipca 2005 r. III CK 3/05, Lex nr 180925).

Pozwana Wspólnota nie wskazała, które z dowodów zgromadzonych w sprawie Sąd Okręgowy ocenił niewłaściwie, a także w kontekście oceny których dowodów stawiany jest zarzut braku ich wszechstronnego rozważenia, jak i wysnucia z materiału dowodowego wniosków sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego.

Zgłaszając zarzut przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów pozwana ogólnie wskazuje na liczne pisma dołączone do pozwu, nie konkretyzując, które z tych pism zostały wadliwie ocenione, formułując jedynie wniosek, że z tych licznych pism wynika, że powodowie pomimo braku sprawozdania z działalności zarządu na zebraniu rocznym, przeprowadzili ocenę pracy zarządu w osobie W. D..

Skarżąca nie wytknęła skutecznie Sądowi I instancji uchybień, które skutkowałyby naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. Postawiony zarzut sprowadza się w istocie do odmiennej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, oraz przypisaniu większego znaczenia, niż przyjął Sąd Okręgowy takim faktom jak możliwość kontroli zarządu przez członków wspólnoty czy głosowanie przeciw uchwale o udzieleniu absolutorium. Okoliczności te zostały przez Sąd I instancji dostrzeżone i znalazły odzwierciedlenie w ustalonym stanie faktycznym, ponadto Sąd Okręgowy wziął je pod uwagę dokonując oceny prawnej zgłoszonego pod osąd roszczenia.

W okolicznościach sprawy prawidłowo Sąd Okręgowy ustalił przebieg zebrania rocznego oraz głosowania nad zaskarżoną uchwałą, a także wielkość przysługujących poszczególnym właścicielom udziałom w nieruchomości wspólnej, zaś w związku z zarzutami, które stawiali powodowie zaskarżonej uchwale, to były okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, nadto były to okoliczności bezsporne. Ekspozycja w apelacji negatywna ocena działalności zarządu Wspólnoty przez powodów, którą można zdaniem skarżącej wywieść z dołączonych do pozwu pism, nie była okolicznością sporną, jednak nie była to okoliczność istotna dla rozstrzygnięcia sprawy.

Z tych wszystkich przyczyn zarzut naruszenia prawa procesowego był chybiony.

Jeśli chodzi o zarzuty naruszenia prawa materialnego, to na wstępie rozważań należy wskazać, iż bezspornym między stronami pozostawał fakt, iż na zebraniu właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) w W. w dnia 26 marca 2013 roku nie zostało członkom wspólnoty przedstawione sprawozdanie z zarządu. Okoliczność ta nie była kwestionowana w toku postępowania w I instancji ani też w wywiezionej przez pozwaną apelacji.

Spór między stroną dotyczył charakteru jaki posiada sprawozdanie z zarządu i tej okoliczności dotyczyły zarzuty naruszenia prawa materialnego podniesione w apelacji.

Przechodząc do oceny pierwszego zarzutów dotyczącego naruszenia art. 29 ust. 2 w związku z art. 30 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t. – dalej ustawa o własności lokali) należało uznać, go za chybiony.

W ocenie skarżącej, skoro członkowie wspólnoty mieszkaniowej mają możliwość uzyskania informacji o czynnościach podejmowanych przez zarząd również na podstawie przepisów ustawy o własności lokali, to nie jest konieczne przyjęcie na zebraniu właścicieli lokali rocznego sprawozdania ze sprawowania zarządu. Ze stanowiskiem takim nie sposób się zgodzić. Z literalnego brzmienia przepisu, tj. art. 30 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali wynika, iż dokonanie tej czynności przez zarząd ma charakter obligatoryjny. Obowiązku tego nie niweczy fakt, iż właściciele posiadają możliwość bieżącego uzyskiwania informacji o czynnościach podejmowanych przez zarząd, a bezspornie powodowie wskutek własnych działań taką wiedzę zdobyli.

Na dorocznym zebraniu wspólnoty powinny zapadać najważniejsze uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej, w szczególności winna być podjęta uchwała w sprawie przedłożonego przez zarząd sprawozdania finansowego za ubiegły rok sprawozdawczy. Są to uchwały w najważniejszych sprawach wspólnoty mieszkaniowej. Jest to także podstawowa forma kontroli zarządu (zarządcy) przez właścicieli, realizująca w praktyce ich prawa zagwarantowane

przez art. 27 i art. 29 ust. 3 ustawy o własności. Taki niewątpliwie cel przyświecał ustawodawcy wprowadzającemu obligatoryjne zebranie coroczne (zob. Roman Dzięczek, Własność lokali. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych, LexPolonica). Zebranie to ma charakter sprawozdawczo-ocenny, a jego przedmiotem winno być min. przedstawienie sprawozdania zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium (zob. Gola Alfred, Ustawa o własności lokali. Komentarz [w:] Nieruchomości, LexPolonica). Odwołać się tu należy do stanowiska Sądu Najwyższego zaprezentowanego w uzasadnieniu uchwały z dnia 09 grudnia 2005r. III CZP 111/05 (OSNC 2006/11/183), który wskazał, że zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l., zarządca, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną obowiązany jest składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 3 oraz art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3 u.w.l., zarządca ma obowiązek zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku, a przedmiotem tego zebrania powinna być ocena pracy zarządcy oraz sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Ustawa nie daje żadnych wskazówek co do formy i treści sprawozdania. Uznaje się, że powinno się ono składać z co najmniej dwóch części: pierwsza opisowa- powinna zawierać opis działań podejmowanych przez zarząd, a druga finansowa- analizę wykonania planu gospodarczego. Obowiązek przedstawienia przez zarząd sprawozdania spełnia bardzo ważną rolę, gdyż umożliwia właścicielom kontrolę nad działalnością zarządu i stanowi podstawę udzielenia mu absolutorium (art. 29 ust. 2 i 3 u.w.l.). Udzielenie absolutorium zarządcy na dorocznym zebraniu właścicieli (art. 30 ust. 1 pkt 3 oraz art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3 u.w.l.) nie zwalnia go od odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną właścicielom lokali w związku z kierowaniem działalnością wspólnoty i sprawowaniem zarządu nieruchomością wspólną, jeżeli już po odbyciu zebrania rocznego okazałoby się, że do wyrządzenia takiej szkody doszło z winy zarządu. Podstawą odpowiedzialności mogą być przepisy o odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.) lub odpowiedzialności deliktowej (art. 415 k.c.).

Sąd Apelacyjny podziela w całości wyżej przywołane poglądy doktryny, jak i pogląd Sądu Najwyższego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie sposób wobec tego uznać, iż obowiązek wynikający z art. art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l., zostaje spełniony poprzez przyjęcie uchwały o udzieleniu absolutorium zarządy bez uprzedniego złożenia sprawozdania z działalności. Nawet przy założeniu, iż uchwała została przyjęta wymaganą większością głosów. Postępowanie takie niewątpliwie wpływałoby na pokrzywdzenie właścicieli mniejszościowych, którzy traciliby realny wpływ na funkcjonowanie wspólnoty której są członkami. W celu oceny pracy zarządu musieliby stale kontrolować pracę zarządu, ponieważ zostaliby pozbawieni bieżącej rocznej informacji na temat sprawowanego zarządu. Ponadto zostałby wypaczony sens rocznego zebrania wspólnoty, które mogłoby się ograniczyć tylko do udzielenia absolutorium zarządu.

Podstawowe decyzje dotyczące zarządu nieruchomościami wspólnymi zapadają w świetle ustawy o własności lokali przede wszystkim na zebraniach właścicieli lokali.

Te najważniejsze decyzje muszą być podejmowane co najmniej raz do roku, gdyż tego wymaga prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną. Dlatego w ustawie o własności lokali rozróżnia się dwa rodzaje zebrań - obowiązkowe (o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3, ust. 1a oraz 2 ustawy o własności lokali) odbywane raz do roku w terminie do końca marca oraz nieobowiązkowe (o których mowa w art. 31 ustawy o własności lokali), zwoływane w razie potrzeby w dowolnych terminach.

Celem zebrania obowiązkowego jest załatwienie spraw niezbędnych do prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, toteż w art. 30 ust. 2 w/w ustawy zawarto wykaz spraw, jakie obowiązkowo muszą być przedmiotem takiego zebrania. Nie oznacza to, że w jego porządku nie mogą się znaleźć także inne sprawy. Sprawy, jakie właściciele lokali powinni rozpatrzyć co najmniej raz do roku (na obowiązkowym zebraniu), ustawodawca określił w art. 30 ust. 2 omawianej, znajduje się wśród nich sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Jak widać, są to sprawy związane z oceną, jak nieruchomość była zarządzana dotychczas, albo z podjęciem decyzji, jak będzie ona zarządzana w najbliższym roku (zob. Ewa Bończak-Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, LEX).

Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podziela także pogląd Sądu Apelacyjnego w Warszawie zaprezentowany w wyroku z dnia 23 maja 2014 r. (I ACa 1732/13, LEX nr 1480615), w którym wskazano, że obowiązek przedstawienia przez zarząd sprawozdania spełnia bardzo ważną rolę, gdyż umożliwia właścicielom kontrolę nad działalnością zarządu i stanowi podstawę udzielenia mu absolutorium (art. 29 ust. 2 i 3 u.w.l.). Brak sprawozdania finansowego (wskutek uchylecia uchwały podjętej w tym przedmiocie) powoduje, że nie można mówić o złożeniu przez zarząd sprawozdania rocznego, o jakim mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. Z wyrażonego poglądu jasno wynika, że sprawozdanie zarządu jednak jest niezbędnym warunkiem do udzielenia absolutorium, stanowi niejako jego podstawę.

Mając na uwadze poczynione wyżej rozważania i przypisując kluczową rolę złożeniu sprawozdania przez zarząd na rocznym zebraniu wspólnoty, należało uznać, iż drugi ze sformułowanych przez skarżącego zarzutów naruszenia prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, również jest bezzasadny. Jak trafnie uznał Sąd Okręgowy zachodziła podstawa do zastosowania tego przepisu i uchylecia zaskarżonej uchwały, ponieważ została ona ewidentnie podjęta z naruszeniem prawa.

Nie można zgodzić się z prezentowanym w apelacji poglądem skarżącej, że skoro w ciągu roku kalendarzowego funkcję zarządu sprawowały kolejno po sobie dwie osoby, to brak sprawozdania rocznego nie uniemożliwia udzielenie absolutorium jednej z tych osób, która czynności sprawowała przez okres sześciu miesięcy. Pogląd ten jest chybiony, gdyż ustawodawca jasno wskazał, że do głosowania nad uchwałą w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium winno dojść po złożeniu sprawozdania rocznego, bez względu na to czy w ciągu roku skład zarządu w całości lub w części ulegał zmianom osobowym. Sprawozdanie roczne powinno obejmować także kwestie dotyczące zmiany zarządu, przyczyn tej zmiany, a także rozliczenie z czynności dokonanych przez kolejne zarządy. Sąd I instancji czyniąc ustalenia co do składu osobowego zarządu, który zmieniał się w ciągu roku, nie dokonywał oceny skutku braku sprawozdania rocznego co do poszczególnych osób sprawujących funkcję zarządu, lecz skupił się na nie złożeniu w ogóle sprawozdania rocznego przez zarząd, obejmującego cały poprzedni rok. Dokonując tej oceny prawidłowo przyjął, że nie złożenie sprawozdania przez zarząd na zebraniu rocznym, spowodowało, że podjęcie zaskarżonej uchwały nastąpiło z naruszeniem prawa (art. 30 ust. 1 pkt. 2 u.w.l.).

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 108 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Wysokość zasądzonych kosztów wynika z § 11 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 5 oraz § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 roku nr 461 z późn. zm.).