

Sygn. akt VI ACa 1434/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SA Aldona Wapińska

Sędziowie: SA Jolanta Pyżlak

SO (del.) Tomasz Pałdyna (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Mikiciuk

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2017 r. w Warszawie na rozprawie sprawy z powództwa J. J.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w J.

o uchylene uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 24 maja 2016 r., sygn. akt III C 570/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1) uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)

w J. Nr (...) z dnia 30 marca 2012 roku w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty;

2) kosztami procesu obciąża w całości Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w J., pozostawia szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Warszawie;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w J. na rzecz J. J. 470 (czteryście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów instancji odwoławczej.

Sygn. akt VI ACa 1434/16

UZASADNIENIE

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja musi wyrzucić zamierzony skutek prawny. Zaskarżona uchwała jest dotknięta wadą, która obligowała sąd do wyeliminowania jej z obrotu prawnego.

Ocenę wadliwości kwestionowanej uchwały poprzedzić trzeba refleksją natury ogólnej. Okoliczność ta była przedmiotem kontrowersji w toku postępowania, ale Sąd Okręgowy nie zajął jasnego stanowiska w tym przedmiocie. Chodzi mianowicie o dopuszczalność kontroli merytorycznej podstaw uchwały w przedmiocie absolutorium. Kwestia ta może budzić wątpliwości, zważywszy na fakt, że chodzi o subiektywną ocenę pracy osoby czy osób zajmujących określone stanowisko.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego wartościujący charakter uchwały w przedmiocie absolutorium nie stoi na przeszkodzie w obiektywnej ocenie legalności takiej uchwały i to nie tylko z punktu widzenia procedur zachowanych przy jej podejmowaniu, ale także z perspektywy racji, którymi kierowało się gremium podejmujące uchwałę. Inaczej rzecz ujmując: przedmiotem analizy sądu przy ocenie uchwały w przedmiocie absolutorium powinna być nie tylko formalna strona powzięcia takiej uchwały, ale także jej materialne podstawy. Tak też przyjmuje się w orzecznictwie, gdzie słusznie zauważa się, że ustawodawca nie wprowadza żadnych wyjątków w odniesieniu do tego rodzaju uchwał. Zakłada się przy tym, że dyskrecjonalność decyzji członka korporacji tkwiąca u podstaw instytucji skwitowania nie stoi na przeszkodzie w ocenie działalności organu, któremu udziela się absolutorium (w tym duchu, na tle art. 249 § 1 k.s.h., Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 października 2012 roku, V CSK 439/11). Wszystkie zresztą uchwały są wyrazem refleksji głosujących nad nimi członków korporacji, w każdym razie zatem kontroli podlegają racje, jakie były lub winny były być brane pod uwagę przez osoby, które uchwałę podjęły (podobnie Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 sierpnia 2008 roku, I ACa 601/08). Poza tym, w przypadku uchwał w przedmiocie absolutorium chodzi nie tyle o kontrolę aktu decyzyjnego członków korporacji (w tym przypadku wspólnoty mieszkaniowej), ile o konieczność uwzględnienia warunków, w których uchwała została przegłosowana. Udzielając absolutorium członkowie wspólnoty mieszkaniowej kierują się wszak określonymi informacjami, uzyskiwanymi głównie od organu, któremu udzielają skwitowania. Racjonalne podjęcie decyzji w przedmiocie absolutorium jest możliwe tylko wówczas, gdy informacje te są jasne i kompletne. Właśnie dlatego w procesie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej kwitującej działalność zarządu należy zbadać, czy przedstawione przezeń sprawozdanie i – stanowiące jego integralną całość – sprawozdanie finansowe, zostały sporządzone zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali i innych aktach prawnych, określających ich wymogi formalne, jak też, czy informacje te są kompletne i rzetelne.

Z art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali wynika, że prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu. W doktrynie słusznie zauważa się, że realizacja tego prawa wiąże się z koniecznością posiadania przez członków wspólnoty informacji o podejmowanych przez zarząd działaniach i motywacji tych działań. W przeciwnym razie kontrola, której wyrazem jest też uchwała w przedmiocie absolutorium, będzie iluzoryczna. Zarząd nie może zatem odmówić członkom wspólnoty udzielenia informacji dotyczących nieruchomości wspólnej i sprawowanego zarządu tą nieruchomością oraz w razie potrzeby okazania różnych, związanych z tym dokumentów (E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art. 29, art. 30 ustawy o własności lokali, 2015).

Sąd Okręgowy dokonał wprowadzenia oceny podstaw zaskarżonej uchwały, ale jednocześnie w uzasadnieniu wyroku poddał w wątpliwość legitymację powoda do jej kwestionowania, akcentując fakt uzyskania przez uchwałę wymaganej większości głosów oraz to, że nikt z niezadowolonych poza powodem uchwały tej nie zaskarżył. Tymczasem, żadna z tych okoliczności nie niweczy dopuszczalności merytorycznej kontroli uchwały. To, że nikt poza powodem spośród osób głosujących w przedmiocie zaskarżonej uchwały nie przyłączył się do stanowiska powoda, nie legitymuje w żaden sposób podjętej uchwały. Jest poza sporem to, że uchwała formalnie została podjęta zgodnie z regułami określonymi w ustawie o własności lokali i uzyskała wymaganą większość. Ustawodawca nie wymaga natomiast odpowiedniej większości do wszczęcia sądowej procedury kontroli uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali każdy z właścicieli może zaskarżyć uchwałę do sądu z określonych tam powodów. Inaczej rzecz ujmując: bierność pozostałych członków wspólnoty nie legalizuje uchwały i nie zwalnia sądu z kontroli jej zgodności z przepisami prawa.

Oceniając tę kwestię stwierdzić trzeba, że członkowie wspólnoty nie dysponowali informacjami pozwalającymi na niewadliwe podjęcie kwestionowanej uchwały. Pomijając zastrzeżenia powoda do sprawozdania z działalności zarządu za rok 2011 ocenić trzeba, że jednym z podstawowych punktów odniesienia głosujących winno być sprawozdanie finansowe, które sporządzono niezgodnie z wymogami przewidzianymi w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 roku, Nr 152, poz. 1223, ze zm.). Z art. 2 ust. 1 pkt 5 tej ustawy (także a aktualnym brzmieniu – vide: Dz. U. z 2016 roku, poz. 1047, ze zm.) wynika jasno, że ma ona zastosowanie do jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej, a do takich – z mocy art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892, ze zm.) – zalicza się wspólnoty mieszkaniowe (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 roku, III CZP 65/07, OSNC 2008, Nr 7-8, poz. 69). Przepis ten nie zawiera wyłączeń wskazujących na wspólnoty mieszkaniowe (w tym duchu: Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 listopada 2016 roku, I CSK 791/15 oraz Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 sierpnia 2017 roku, VI ACa 250/16).

Wymogi formalne sprawozdań finansowych określa art. 45 ustawy o rachunkowości. Wymogów tych nie spełniało sprawozdanie przygotowane przez zarząd pozwanej wspólnoty, co jasno wynika z opinii biegłego rewidenta. Przedstawienie wspólnocie takiego sprawozdania było konieczne, bo zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali sprawozdanie finansowe jest częścią sprawozdania z działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Jest to główny punkt odniesienia dla oceny pracy zarządu. Dlatego nie da się uznać, że sprawozdanie finansowe sporządzone wadliwie, tj. niezgodnie z wymaganiami prawa, nie dyskwalifikuje uchwały wydanej w oparciu o zawarte w nim informacje. Kwestionowana uchwała jest zatem niezgodna z przepisami prawa, a ściślej z art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali, który gwarantuje każdemu członkowi wspólnoty prawo do zapoznania się z rzetelną dokumentacją finansową, w powiązaniu z art. 45 ustawy o rachunkowości, która określa sposób prowadzenia ewidencji.

To, co powiedziano wyżej, stanowiło podstawę do uwzględnienia powództwa, a tym samym – do uwzględnienia apelacji, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. W tych okolicznościach Sąd Apelacyjny czuje się zwolniony z oceny pozostałych zarzutów apelacji. Bez względu na słuszność stanowiska powoda w pozostałych kwestiach uchybienie, którego dopuścił się zarząd wspólnoty, przemawiało za uwzględnieniem powództwa i badanie pozostałych zarzutów stawianych zarządowi nie wydaje się celowe. Odnotować warto jedynie, że ekscepcje, jakie podnosi się obecnie w apelacji, pojawiły się już w pozwie, gdzie podniesiono, że zarząd nie przygotował planu gospodarczego w ujęciu rzeczowym, że dokonywał czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu bez stosownej zgody, że

wspólna nieruchomość nie jest utrzymana w należyтым stanie, a należało podjąć pewne prace, że zarząd nie dopełnił obowiązków, bo dopiero na zebraniu rocznym 23 marca 2011 roku wyszedł z inicjatywą projektu uchwały określającej wysokość zaliczki na poczet funduszu remontowego i stracił w ten sposób odsetki od zaliczek oraz nie rozliczył zaliczek na koszty utrzymania wspólnoty, jak też, że samodzielnie ustalił wysokość stawek na pokrycie kosztów zarządu. W pozwie zarzucano nadto, że projekty rozliczeń podpisane zostały przez osobę nieuprawnioną, a nadto, że zarząd wspólnoty nie uzyskał zgody właścicieli na zlecenie prowadzenia ewidencji kosztów, zaliczek, etc. Uchybienie sądu pierwszej instancji, który zarzuty te zignorował i ich nie ocenił, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia, skoro sąd odwoławczy dopatrył się podstawy do uchylenia uchwały w obszarze, który był przedmiotem analizy sądu a quo.

Zmiana zaskarżonego wyroku polegająca na uwzględnieniu w całości żądania pozwu implikowała konieczność zasądzenia na rzecz strony powodowej kosztów procesu w całości, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. Ograniczono się przy tym do przesądzenia zasady, zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c.

O kosztach instancji odwoławczej rozstrzygnięto na tej samej zasadzie, w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., a na zasądzone koszty złożyła się opłata od apelacji w kwocie 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika, zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804), stosowanego per analogiam na podstawie § 20 rozporządzenia, w kwocie 270 zł.