

Sygn. akt I ACa 1458/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel
Sędziowie:	SSA Robert Jurga SSA Sławomir Jamróg (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Zaczyk

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. J.

przeciwko Wspólnocie(...) (...) w K.

o uchylene uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 14 czerwca 2016 r. sygn. akt I C 387/15

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyla uchwałę Wspólnoty (...) (...) numer(...)z dnia 30 stycznia 2015 roku w przedmiocie przyjęcia sprawozdania i udzielenia zarządowi Wspólnoty absolutorium;**
- 2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**
- 3. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Robert Jurga SSA Paweł Rygiel SSA Sławomir Jamróg

Sygn. akt I ACa 1458/16

UZASADNIENIE

Powód J. J. w pozwie z dnia 25 lutego 2015 r. wniósł o uchylenie w całości uchwały Wspólnoty (...) B. (...) w K. nr (...) z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszenia jego interesów oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu.

Strona pozwana Wspólnota (...) B. (...) w K. w odpowiedzi na pozew (k. 31) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 14 czerwca 2016r. sygn.. akt I C 387/15 Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo.

Podstawą tego rozstrzygnięcia stanowią następujący stan faktyczny:

Nieruchomość przy ul. (...) w K., obejmuje działkę nr (...) (...) o powierzchni 428m², zabudowaną budynkiem wielomieszkaniowym.

Współwłaścicielami nieruchomości są: M. P., J. J., A. K., A. C., E. O. (1), M. K. i M. C. oraz R. C..

E. O. (1) zrezygnował z pełnienia funkcji członka zarządu pozwanej Wspólnoty w dniu 10 lutego 2015 r. W połowie 2015 r. członkiem zarządu pozwanej Wspólnoty została M. P.. W 2004 r. administrowanie przedmiotową nieruchomością zostało powierzone J. J., który pełnił swoją funkcję przez 4 lata. W maju 2008 r. większość współwłaścicieli zdecydowała o wprowadzeniu kadencyjności zarządu i w wyniku podjęcia uchwały, do pełnienia funkcji zarządcy nieruchomości został wybrany uczestnik E. O. (1) na okres dwóch lat, a potem na kolejną kadencję. Od sierpnia 2008 r. zarząd przedmiotową nieruchomością sprawowany był w sposób zgodny przez współwłaścicieli, którzy sprawy dotyczące całości nieruchomości omawiali na zebraniach współwłaścicieli, zwoływanych początkowo co miesiąc, a potem średnio raz w roku, lub w razie potrzeby. Jednogłośnie podjęto też uchwałę w sprawie koniecznego remontu dachu. Inne prace remontowe miały być wykonywane w kolejności ich potrzeb i możliwości finansowych. Administrator został zobowiązany do przygotowania wykazu koniecznych prac remontowych. Podjęto także uchwałę o remoncie lokali nr (...), wykonaniu prac umożliwiających przystosowanie tych lokali do pełnienia funkcji lokali użytkowych, uchwalono plan remontów budynku na lata 2008 - 2010, ustalono wysokość opłat eksploatacyjnych, przedstawiony został bilans finansowy, do którego nie zgłoszono uwag. W początkowym okresie pełnienia zarządu E. O. (1) co miesiąc wyznaczał zebrania współwłaścicieli, na których to podejmowane były istotne kwestie. Uchwały zawsze podejmowane były przy wymaganym quorum. Uczestnik pełni rolę zarządcy przez kolejną kadencję. Decyzją współwłaścicieli ustalono, że zarządca może wydawać na bieżące remonty bez zgody współwłaścicieli kwotę ok 2000 zł rocznie. Z początkiem każdego roku E. O. (1) przysyła współwłaścicielom w drodze elektronicznej przejrzysty bilans nieruchomości. Wszyscy współwłaściciele informowani są o terminach i planie zebrania. W okresie sprawowanego zarządu przez E. O. (1) przeprowadzono szereg remontów m in. elewacji, fundamentów, dachu, ogrodzenia, progów, lokali nr (...), wykonano wylewki w piwnicach, naprawę okna w lokalu nr (...). Z początkiem każdego roku na zebraniach pomimo uchwalonego planu remontów, wyznaczany jest priorytet na dany rok przy uwzględnieniu bieżącego bilansu nieruchomości. Współwłaściciele nie zgłaszali zastrzeżeń dotyczących bilansu sporządzanego przez E. O. (1), zaś ewentualne uwagi dotyczą rzeczy drobnych i są wyjaśniane na bieżąco. Na koniec roku 2009 bilans nieruchomości był dodatni i wyniósł 18.000 zł. Uchwałą współwłaścicieli podjętą na zebraniu z początkiem roku 2010 r, zdecydowano o podziale tego zysku w ten sposób, że miał on zostać wypłacony wyłącznie tym współwłaścicielom, którzy nie mają pełnego pokrycia swych udziałów w posiadaniu nieruchomości. W tym czasie jedynie wnioskodawczym i A. K. nie korzystali z nieruchomości zajmując lokale. Na mocy tej uchwały A. K. otrzymał zgodnie ze swym udziałem kwotę 13 400 zł pomniejszoną o kwotę 2000 zł, która wcześniej została mu przyznana, uchwałą większości współwłaścicieli jako zapomoga w związku z trudną sytuacją życiową. Pozostała część zysku miała otrzymać wnioskodawczym jako adekwatną do swego udziału tj. kwotę ok. 5000 zł. W. M. P. odmówiła przyjęcia udziału w zysku, a należne jej środki zostały zdeponowane na rachunku bankowym przez E. O. (1). Kolejna uchwała o podziale zysku została podjęta przez współwłaścicieli z początkiem 2011 r., kiedy zamknięto bilans za rok 2010 r. Na rzecz wnioskodawczym miała zostać wypłacona tytułem pożytków za rok 2010 kwota ok 8.000 zł. M. P. po raz kolejny odmówiła przyjęcia należnych jej pieniędzy - pożytków za rok 2010. Od wielu lat wszystkie decyzje dotyczące nieruchomości przy ul. (...) w K. podejmowane są w formie uchwał na zebraniach współwłaścicieli. Zebrania te są

zaplanowane. O ich terminie oraz planowanym przebiegu współwłaściciele są zawiadamiani drogą elektroniczną. Na zebraniu współwłaściciele głosują nad poszczególnymi uchwałami. Po podjęciu uchwały są one przesyłane drogą elektroniczną współwłaścicielom nieobecnych na spotkaniu celem zajęcia stanowiska. Żaden ze współwłaścicieli nie zaskarżył podjętych uchwał w okresie zarządu sprawowanego przez uczestnika E. O. (1). Kiedy współwłaściciele nieruchomości podjęli decyzje o remoncie elewacji budynku, ustalono również, że powód wraz z zarządcą E. O. (2) uzgodnią kolor elewacji. Powód sugerował, by zachowano pierwotny kolor, na co zgodził się zarządca, nikt z współwłaścicieli nie miał zastrzeżeń do tego koloru.

Współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) w K. nie mieli zastrzeżeń do zarządu sprawowanego przez E. O. (1). Współwłaściciele byli informowani o planowanych remontach i wspólnie o nich decydują.

Wnioskiem z dnia 5 września 2005 r. w sprawie VI Ns 173/10/S wnioskodawczyni M. P. wniosła o ustanowienie zarządcy sądowego dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w K.. W odpowiedzi na wniosek uczestnik J. J., podobnie jak pozostali uczestnicy – członkowie Wspólnoty (...)B. 54 w K. wniósł o oddalenie wniosku, w uzasadnieniu wskazując, że zarządca E. O. (1) co miesiąc wyznacza zebrania współwłaścicieli, na którym są podejmowane istotne kwestie. Podał, że w zawiadomieniach o spotkaniach współwłaścicieli były podawane porządki obrad i współwłaściciele mają realną możliwość o sprawach nieruchomości. Zaznaczył również, że wszyscy pozostali współwłaściciele współdziałają dla dobra wspólnoty, a uzyskiwane z nieruchomości dochody były przeznaczone na konieczne remonty.

Postanowieniem z dnia 9 kwietnia 2013 r., sygn. akt VI Ns 173/10/S Sąd Rejonowy dla K. oddalił wniosek o ustanowienie zarządcy sądowego nieruchomości. Uchwałą nr (...)z dnia 30 stycznia 2015 r., właściciele lokali przy ul. (...) w K., działając jako wspólnota Mieszkaniowa „B.(...)„ w K. po wysłuchaniu sprawozdania Zarządu Wspólnoty za rok 2014 przyjęła przedłożone sprawozdanie i udzieliło Zarządowi Wspólnoty w osobach M. P. i E. O. (1) absolutorium z prowadzonej działalności w zakresie objętym sprawozdaniem.

Ze sprawozdania za 2014 r. wynika, że przychody Wspólnoty wyniosły 14.985,06 zł, koszty 12.928,86 zł, czyli Wspólnota osiągnęła zysk rzędu 2.056,20 zł. a dług najemców lokalu (...) wyniósł 4.980,21 zł. Ponadto z przedłożonej analizy budżetu kamienicy wynika, że dopiero w 2013 roku zaistniała możliwość realnego zaplanowania remontu elewacji kamienicy od strony wschodnie W zestawieniu wskazano, że na remonty wydano 60.555 zł, na wypłaty pożytków 31.912 zł, na koszty sądowe 8.046 zł., czyli razem 100.513 zł. W piśmie z dnia 18 lutego 2015 r. J. J. zwrócił się do E. O. (2) o przesłanie mu pisemnego sprawozdania za 2014 rok, składającego się z części opisowej i finansowej, wskazując jednocześnie jak jego zdaniem powinno wyglądać prawidłowo sporządzone sprawozdanie finansowe. Powód kierował również do E. O. (2) pytania w formie wiadomości e-mailowej, w których kwestionował wysokość kwoty wypłaconej A. K.. Stan faktyczny sprawy ustalono na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w sprawie, których prawdziwość nie budziła wątpliwości Sądu i których prawdziwość nie była przez powoda skutecznie zakwestionowana oraz w oparciu o zeznania świadka A. K. i zeznania powoda.

Przy tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Odwołując się do art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Sąd Okręgowy wskazał, że nie zostały wykazane przesłanki uchylenia uchwały określone w tym przepisie. Zdaniem Sądu zarzut, że zaskarżona uchwała, jak i postępowanie zarządu Wspólnoty narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną pozbawiony był podstaw. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że sprawozdanie zostało dostarczone pocztą elektroniczną wszystkim współwłaścicielom, żaden ze współwłaścicieli nie kwestionował jego formy i zawartości. Jak wynika z analizy akt sprawy toczącej się przed Sądem Rejonowym dla K. do sygn. akt VI Ns 173/10/S, powód nie kwestionował działalności zarządu pozwanej Wspólnoty (...)brał udział w zebraniach, nie zaskarżał podejmowanych przez Wspólnotę uchwał, a co więcej jako uczestnik tego postępowania wnosił o oddalenie wniosku o ustanowienie zarządcy sądowego nieruchomości, wyrażając pozytywne stanowisko o działalności zarządu pozwanej Wspólnoty (...) Jak wynika z okoliczności sprawy wszystkie decyzje dotyczące nieruchomości przy ul. (...) w K. podejmowane są w formie uchwał na zebraniach współwłaścicieli, zebrania były zaplanowane, o ich terminie oraz planowanym przebiegu współwłaściciele są zawiadamiani drogą elektroniczną. Po podjęciu uchwały były przesyłane drogą elektroniczną

współwłaścicielom nieobecnym na spotkaniu celem zajęcia stanowiska. Współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) w K. nie mieli zastrzeżeń do zarządu sprawowanego przez E. O. (1), byli informowani o planowanych remontach i wspólnie o nich decydują. Odnośnie zarzutów powoda, które są zbyt ogólnikowe i lakoniczne, nie sposób stwierdzić, że sprawozdanie finansowe jest obarczone takimi brakami, które nie pozwalają na ustalenie sytuacji finansowej i zakresu przychodów i wydatków pozwanej Wspólnoty. Zdaniem Sądu forma przedstawionego sprawozdania jest na tyle jasna i zrozumiała, że nie wymaga dodatkowego opisu, zaś dodatkowa analiza budżetu kamienicy za lata 2008-2014 była podsumowaniem prowadzonej do tej pory administracji przez E. O. (1) i była oparta na sprawozdaniach przedstawianych w latach ubiegłych, których powód na przestrzeni ostatnich lat nigdy nie kwestionował. Sprawozdania finansowe każdorazowo były zatwierdzane przez współwłaścicieli obecnych na zwoływanych zebraniach, każdy miał możliwość wniesienia do nich uwag, zaś powód brał udział w tych zebraniach i głosował za ich przyjęciem. Ponadto z okoliczności sprawy wynika, że poszczególne kwoty pożyczek były wypłacane A. K. na podstawie uchwał większości współwłaścicieli, które również akceptował J. J.. Skoro powód zgłaszał w toku niniejszego postępowania zarzuty co zawartości merytorycznej i formy sprawozdania, to na nim ciążył obowiązek wykazania, że sprawozdanie to zostało sporządzone wadliwie, czemu jednak powód nie sprostał, a w szczególności nie zgłosił wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego księgowego.

Należy przy tym podkreślić, że zgłoszone przez powoda zarzuty miały charakter zbyt ogólnikowy i nie znalazły potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Powód również w sposób lakoniczny przedstawił zarzuty odnośnie remontu kamienicy, sposobu finansowania oraz fałszowania protokołów, jednak w toku niniejszego postępowania nie zdołał wykazać zasadności stawianych zarzutów. Zarząd pozwanej Wspólnoty dopełnił wszystkich obowiązków ciążyących na nim na podstawie ustawy o własności lokali. Dotyczy to zarówno kwestii podejmowania uchwał, jak również ustalenia zakresu prac remontowych i sposobu ich wykonania i finansowania. Celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. W tym kontekście W konsekwencji należało uznać, że powód nie wykazał, by zaskarżona uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną jak też by w inny sposób naruszała interesy powoda, jak również interesy Wspólnoty (...) B. (...) w K..

Apelację od tego wyroku wniósł powód zaskarżając wyrok w całości, zarzucając:

rażące naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy a to:

a) art. 233 k.p.c. przez dokonanie sprzecznych istotnych ustaleń z treścią zebranego materiału poprzez przyjęcie, że powód nie kwestionował działalności zarządu pozwanej Wspólnoty (...) w sprawie VI Ns 173/10/5 Sądu Rejonowego dla (...)zakończoną orzeczeniem z dnia 9 kwietnia 2013 r., , a zatem jego pozew o zaskarżenie uchwały Wspólnoty (...)z dnia 30 stycznia 2015r., nie może być zasadny , w sytuacji kiedy to pozwana Wspólnota (...) powstała dopiero w dniu 24 kwietnia 2014 r., to jest z chwila prawomocności postanowienia Sądu Rejonowego dla K.z dnia 25 czerwca 2013 r., w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości przez wyodrębnienie własności lokali,

b) art. 217§1 k.p.c. przez nie rozpoznanie istoty sprawy i nie dokonanie oczywistego ustalenia ,że zarządca Wspólnoty E. O. (1) dokonał wypłaty pożyczek cywilnych A. K. bez uchwały współwłaścicieli na zasadzie zupełnej samowoli, co miało istotny wpływ na wynik bilansowy kamienicy na rok 2014.

c) art. 217§1 k.p.c. poprzez nie wyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy , a to: przez brak ustalenia mimo istniejących dowodów, że zarząd w osobie E. O. (1) dokonał remontu generalnego lokalu nr (...) w kamienicy przy ul. (...), który na własność uzyskał drugi członek zarządu M. P. bez koniecznej uchwały właścicieli lokali,

d) art. 217§1 k.p.c. poprzez nie wyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności dla rozstrzygnięcia sprawy, a to przez brak wyjaśnienia dlaczego w jednym sprawozdaniu E. O. (1) wydatki na remont określa kwotą 60555 zł , a w drugim na kwotę 70 872 zł co jest znaczną różnicą.

Powód wniósł o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa , ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Wspólnota wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Częściowo zasadny jest zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. kwestionujący ustalenie co do prawidłowości sprawozdania. Zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające istotne znaczenie i to dla rozstrzygnięcia. Sąd Okręgowy nie poczynił dokładnych ustaleń dotyczących wyodrębnienia lokali co miało przełożenie na brak dokonania oceny sprawozdania pod kątem zakresu przedmiotu wspólnoty mieszkaniowej. Okoliczność wyodrębnienia lokalu skutkująca utworzeniem wspólnoty nie zmieniała wprawdzie sposobu zarządu skoro już wcześniej z woli współwłaścicieli zarząd sprawował jeden ze współwłaścicieli jednak Sąd Okręgowy przeoczył, że zmienił się zakres tego zarządu i sprawozdanie powinno odzwierciedlać rozliczenie za okres w którym zarząd dotyczył przedmiotu współwłasności składającego się z całej nieruchomości, względem okresu w którym mógł on już dotyczyć tylko nieruchomości wspólnej. Ocena sprawozdania powinna więc odnosić się do przesłanek art. 25 ustawy w zw. z art. 29 i 30 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. - zw. dalej u.w.l.).

Niewątpliwie współwłaściciele byli poinformowani o przedmiocie głosowania i byli zawiadomieni o zebraniu. Treść uchwały wskazuje , że sprawozdanie zostało przedstawione współwłaścicielom, a uchwała zapadła większością głosów liczoną według większości udziałów. W tym też zakresie powód zaskarżając uchwałę nie podnosił istotnych zarzutów, szczególnie w zakresie wykonywania uprawnień właścicielskich w odniesieniu do lokalu pozostającego we wspólności ustawowej małżeńskiej. Brak jest więc podstaw do uznania, że uchwała narusza prawo. Nie oznacza to jednak , że uchwała jest zgodna z zasadami prawidłowej gospodarki i istotnym interesem powoda . Minimalny wymóg sprawozdania wynika z treści art. 14,15 i art. 29 ust. 1 u.w.l. Sprawozdanie powinno obejmować przedstawienie i rozliczenie kosztów rzeczywiście poniesionych na utrzymanie nieruchomości wspólnej i wydatki na remonty oraz bieżącą konserwację w stosunku do zaliczek wpłaconych przez poszczególnych właścicieli oraz innych środków uzyskiwanych przez wspólnotę. Należało więc określić jakimi środkami dysponowała wspólnota w chwili jej powstania. Jakkolwiek współwłaściciele byli związani zobowiązaniem co do świadczenia na rzecz innego współwłaściciela to już brak jest podstaw do kreowania takiego zobowiązania Wspólnoty , szczególnie jeżeli środki wspólnoty byłyby niewystarczające na poniesienie kosztów zarządu. Z ustaleń Sad pierwszej instancji wynika, że sprawozdanie przedstawione na zebraniu zostało przesłane współwłaścicielom pocztą elektroniczną. Bezsporne jest (przyznanie na rozprawie apelacyjnej), że współwłaściciele otrzymali jednak dwa sprawozdania jedno przedłożone przez powoda przy pozwie, drugie przedłożone przez stronę pozwaną, których zakres przedmiotowy był różny nie wiadomo więc , które z nich dokładnie zostało przyjęte. Sprawozdanie finansowe przedłożone przez stronę pozwaną (k-82) obejmuje wydatki wskazane w zestawieniu prac remontowych przedłożonych na rozprawie w dniu 9 lutego 2016t. (k-203) tj wydatki na remonty elewacji w kwocie 24342zł , remont okien w kwocie w suterenie w kwocie 3100zł (800zł +2300zł. usunięcie usterek z przeglądu 2013r. w kwocie 1080zł i naprawę dachu w kwocie 2397,60zł dotyczy także okresu kiedy wspólnota jeszcze nie istniała. Ponadto zestawienie wydatków Wspólnoty za rok 2014r. nie obejmuje sposobu finansowania tych wydatków. Podnoszona przez skarżącego w apelacji rozbieżność pomiędzy analizą budżetu za lata 2008r.-2014 k-202 a analizą budżetu znajdującego się na karcie 11 sama w sobie nie wskazuje w oczywisty sposób na nierzetelność rozliczenia skoro zestawienie złożone na rozprawie w dniu 9 lutego 2016r. obejmuje także zakupy wyposażenia. W tym jednak przypadku z zestawienia kosztów remontów przedstawionego na rozprawie w dniu 9 lutego 2016r. k-212 wynika, że koszty remontów w 2014r. wyniosły 312698zł. Sprawozdanie finansowe za 2014r. jakkolwiek uwzględnia te wydatki to jednak nie wskazuje z jakich środków koszty i wydatki były ponoszone. Sprawozdanie za rok 2014r. przedstawione przez powoda opatrzone pieczęcią wspólnoty nie obejmuje zaś wszystkich wydatków ponoszonych w 2014r. na remonty a zestawienie przychodów nie wskazuje wystarczających wpływów na pokrycie wszystkich wpływów,. Przede wszystkim zaś nie wiadomo które wydatki są wydatkami wspólnoty a które współwłaścicieli. Plan remontów powstał w okresie kiedy jeszcze nie istniała wspólnota. Można przyjąć, że zarządca

wspólnoty powinien realizować plan gospodarczy przyjęty na początku 2014r. tj stwierdzony do protokołu zebrania współwłaścicieli (k-55), skoro po powstaniu wspólnoty nie doszło do zmiany wcześniejszych ustaleń współwłaścicieli. Nawet jednak jeżeli uznać, że zasady zarządu opartego na art. 201 k.c. w zw. z art. 199 k.c. nie odbiegają w sposób istotny od zarządu opartego na art. 18ust. 3 w zw. z art. 20 ust. 1 i art. 22 u.w.l. to jednak dla prawidłowości rozliczenia w roku przejściowym powinno nastąpić odzwierciedlenie bilansu zamknięcia za okres do dnia powstania wspólnoty oraz osobnego rozliczenia za okres w którym wspólnota istniała . Sprawozdanie powinno zawierać wszystkie wpływy uzyskiwane przez wspólnotę ze wskazaniem dat źródeł uzyskania i sposób ich rozdysponowania szczególnie , że zniesienie współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali niosło za sobą modyfikację udziałów. Poza sporem jest bowiem, że strona pozwana jest tzw. „dużą wspólnotą”.

Dla prawidłowości zarządu wspólnoty nie jest natomiast istotny zarzut dotyczący prawidłowości remontu lokalu nr (...), skoro remont lokalu nr (...) nie został przeprowadzony w 2014r. tj kiedy wspólnota powstała (sprawozdanie nie obejmuje takich wydatków). Ponadto z akt wynika, że doszło do zatwierdzenia bilansu za 2013r. Istotne natomiast w sprawie jest, że wspólnota nie ma kompetencji do weryfikacji prawidłowości zarządu odnoszącego się do zarządu obejmującego przedmiot współwłasności, w skład której wchodziły także niewyodrębnione lokale, w tym lokal nr (...). Zgodnie z art. 6 uwl wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Wspólnotę mieszkaniową tworzą właściciele lokali wyodrębnionych, i niewyodrębnionych jednakże czynności wspólnoty dotyczą jedynie nieruchomości wspólnej a nie poszczególnych wyodrębnionych lokali (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2016 r. I CSK 791/15 Legalis Numer 1549964) .

Sąd pierwszej instancji nie ustalił kiedy dokładnie powstała wspólnota. Sąd Apelacyjny na podstawie treści księgi wieczystej nr (...) ustalił, że wniosek o wpis na podstawie postanowienia o zniesieniu współwłasności sygn. akt VI Ns 1317/07/S został złożony w dniu 5 września 2014r. Wpis odrębnej własności lokalu dokonany w dniu 12 listopada 2014r. ma charakter konstytutywny także w wypadku zniesienia współwłasności na podstawie postanowienia Sądu . Z uwagi na moc wsteczną konstytutywnego wpisu (art.29 u.k.w.ih.) datą powstania wspólnoty była wskazana powyżej data złożenia wniosku. Jeżeli współwłaściciele podejmowali uchwały np. co do sposobu zarządu wspólnota przed tą datą, to uzyskały one skuteczność wobec dokonanego wpisu. Niesporne w sprawie jest , że zarząd obecnie sprawuje jednoosobowo M. P..

Sąd Apelacyjny uznaje, że uchwała wspólnoty podjęta w 2015r. za rok poprzedzający mogła dotyczyć zbiorczo zatwierdzenia sprawozdania za cały 2014r. szczególnie przy tożsamości współwłaścicieli zobowiązanych do współdziałania w sprawowaniu zarządu ze współwłaścicielami tworzącymi wspólnotę. W takiej sytuacji głosujący właściciele lokali potwierdzają jednocześnie czynności zarządcy odnoszące się do przedmiotu ich prawa jako współwłaścicieli w okresie gdy współwłasność dotyczyła całej nieruchomości a nie tylko nieruchomości wspólnej. W tej części jednak nie jest to uchwała wspólnoty lecz współwłaścicieli nieruchomości. Rozliczenie dotyczące zarządu współwłaścicielskiego nie jest jednak tożsamy z rozliczeniem kosztów zarządu wspólnotą. Zdaniem Sądu drugiej instancji w takim przypadku sprawozdanie powinno dawać współwłaścicielom możliwość weryfikacji sposobu rozliczenia opartego na art. 207 k.c. w zw. z art. 208 k.c. względem rozliczenia opartego na art. 12 i 13 u.w.l. Nawet więc jeżeli nie dokonano podziału rozliczenia to przynajmniej sprawozdanie powinno dawać możliwość porównania źródła i daty przychodu i sposobu rozdysponowania przychodów zgodnie z powołanymi przepisami dotyczącymi zarządu oraz treścią art. 55§1 k.c. Sposób głosowania powinien być oceniany z uwzględnieniem udziałów poszczególnych współwłaścicieli a za okres istnienia wspólnoty z uwzględnieniem udziałów związanych z własnością poszczególnych lokali. Ocena uchwały pod kątem zgodności z zasadami prawidłowego zarządu następuje przy uwzględnieniu jej celowości i rzetelności a nie tylko gospodarności. Nawet więc jeżeli sprawozdanie dotyczyło wydatków planowanych i gospodarczo uzasadnionych, to przyjęcie sprawozdania nie powinno nastąpić jeżeli na podstawie jego treści nie da się zweryfikować prawidłowości rozliczenia przychodów i wydatków w okresie przed powstaniem wspólnoty w stosunku do okresu istnienia wspólnoty.

Udzielenie zarządowi wspólnoty absolutorium jest jedynie odzwierciedleniem subiektywnego stanowiska większości członków wspólnoty co do pracy zarządu jako całości, a nie poszczególnych jego decyzji. To więc , że ocena większości nie pokrywa się ze stanowiskiem powoda nie jest decydujące, tym bardziej że zastrzeżenia powoda do pracy zarządu

sprzed 2014r. w tym sporządzania protokołów z lat poprzednich nie mogą być decydujące dla udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty. Biorąc jednak pod uwagę, że udzielenie absolutorium zarządcy na podstawie uchwały wspólnoty stanowi czynność następującą po przedstawieniu sprawozdania, to właśnie sprawozdanie stanowi podstawę do oceny pracy zarządu wspólnoty (por. Uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2005 r. III CZP 111/05 OSNC 2006 nr 11, poz. 183, str. 49, i wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 listopada 2014 r. I ACa 758/14 Legalis Numer 1169062). Jeżeli nie da się zweryfikować co składa się na przychody i koszty wspólnoty i w jaki sposób wspólnota je finansowała to należy przyjąć, że wskazana wadliwość sprawozdania nie dawała w konsekwencji podstaw do weryfikacji pracy zarządu i udzielenia absolutorium.

Wobec powyższego w uwzględnieniu apelacji Sąd Apelacyjny zmienił na podstawie art. 386§1 k.p.c. i na podstawie art. 25 u.w.l. zaskarżone orzeczenie i uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 30 stycznia 2015r. Nr (...)w sprawie przyjęcia sprawozdania i udzielenia Absolutorium Zarządowi. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98§1 k.p.c. przy uwzględnieniu wyniku sprawy. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. Na koszty postępowania w obu instancjach zostały opłaty sądowe poniesione przez powoda.

SSA Robert Jurga SSA Paweł Rygiel SSA Sławomir Jamróg