

*Sygn. akt VI ACa 687/17*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 8 sierpnia 2017 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący: Sędzia SA Ewa Stefańska*

*Sędziowie: SA Małgorzata Kuracka (spr.)*

*SO (del.) Dorota Wybraniec*

*Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Męzkowska*

*po rozpoznaniu w dniu 8 sierpnia 2017 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa A. M.*

*przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w P.*

*o uchylenie uchwał*

*na skutek apelacji powódki*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 17 listopada 2014 r.*

*sygn. akt IV C 505/14*

- 1. oddała apelację w części dotyczącej żądania uchylenia uchwały nr (...);*
- 2. uchyła zaskarżony wyrok w pozostałej części i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego oraz zażaleniowego przed Sądem Najwyższym.*

*VI A Ca 687/17*

## UZASADNIENIE

Powódka A. M. domagała się uchylenia następujących uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P.: nr (...) z dnia 20 lutego 2013 r. w sprawie wyboru do zarządu K. B.; nr (...) z dnia 6 marca 2014 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2013 oraz udzielenia absolutorium zarządowi oraz nr (...) z dnia 6 marca 2014 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2014 i zatwierdzenia zaliczek miesięcznych na koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej oraz koszty mediów lokali.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i obciążył powódkę kosztami procesu. Rozpoznając apelację powódki Sąd Apelacyjny stwierdził nieważność postępowania i wyrokiem z dnia 21

lipca 2016 r. uchylił zaskarżone orzeczenie, zniósł postępowanie w całości oraz przekazał sprawę Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Procedując na skutek zażalenia pozwanej Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 26 stycznia 2017 r. uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego i pozostawił rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.

Rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego z dnia 17 listopada 2014r. zapadło na podstawie następujących ustaleń i rozważań.

Powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w P.. W nieruchomości tej jest 101 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy – garaż wielostanowiskowy. Pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) reprezentuje jednoosobowy zarząd wybrany w trybie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 – dalej, jako: „u.w.l.”). Aktualny zarząd na dzień wytoczenia powództwa został wybrany uchwałą nr (...) z dnia 20 lutego 2013 r.

Na dzień 6 marca 2014 r. zarząd pozwanej wspólnoty zwołał roczne zebranie wspólnoty. Informacja o zwołaniu zebrania została przekazana w dniu 25 lutego 2014 r. i 26 lutego 2014 r. właścicielom lokali w formie elektronicznej, do której dołączone były następujące dokumenty: a) projekt sprawozdania finansowego za rok 2013 obejmujący sprawozdanie rachunkowe, b) projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2013 rok oraz udzielenia absolutorium zarządowi, c) projekt uchwały w sprawie zgody na powiększenie przedszkola. W dniu 3 marca 2014 r. powódka otrzymała drogą elektroniczną ponowne zawiadomienie o zebraniu wraz z „krótkim streszczeniem o tym co się wydarzyło w roku 2013”.

Na zebraniu w dniu 6 marca 2014 r. stawili się 32 z 99 właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Powódka nie brała w nim udziału. Podczas zebrania zostały poddane pod głosowanie m.in. uchwały nr (...) oraz nr (...). Ponieważ na zebranie przybyło jedynie 32 właścicieli, przewodniczący zebrania zapowiedział dalsze zbieranie głosów w trybie indywidualnym. Po zakończeniu głosowania uchwały nr (...) i nr (...) zostały przyjęte.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest bezzasadne. Zgodnie bowiem z art. 25 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Istnieją zatem cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu. Uchwała zgodna z przepisami prawa i umową właścicieli lokali oraz zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną może być zaskarżona do sądu z powodu innego sposobu naruszenia interesów właściciela lokalu. Upoważnia to sąd do oceny merytorycznej treści zaskarżonej uchwały i ostatecznych skutków jej wykonania dla zainteresowanych stron.

W ocenie Sądu I instancji, powódka nie wykazała żadnej z przesłanek, na których oparła pozew. W szczególności nie przytoczyła przepisów prawa, które naruszałaby podjęte uchwały, nie wskazała umowy właścicieli lokali, którą naruszałaby podjęte uchwały, nie wykazała również naruszenia przez uchwały zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także naruszenia przez uchwały interesów właścicieli lokali w inny sposób. Zdaniem Sądu Okręgowego, twierdzenia powódki zostały oparte na subiektywnych przekonaniach co do tego, jak powinny wyglądać podejmowane przez wspólnotę uchwały lub jak powinna funkcjonować wspólnota.

W odniesieniu do uchwały nr (...), w ocenie Sądu I instancji, powódka uchybiła terminowi do jej zaskarżenia. O tym, że taka uchwała została podjęta powódka dowiedziała się w dniu 27 lutego 2013 r. Powódka podnosi, iż dopiero 26 marca 2014 r. w siedzibie pozwanej odebrała tę uchwałę. Powódka nie udowodniła tej okoliczności. Według Sądu Okręgowego, nie jest wiarygodne, aby przez ponad rok powódka nie podjęła skutecznych działań, aby otrzymać powyższą uchwałę. Sąd I instancji uznał więc, iż uchwała ta została zaskarżona pod terminie przewidzianym w przepisach u.w.l.

W ocenie Sądu Okręgowego, argumenty podnoszone przez powódkę co do pozostałych uchwał nie są trafne. Powódka podniosła szereg zastrzeżeń co do przedmiotowych uchwał, ale ich nie udowodniła. W treści pozwu powódka

przedstawia swoje poglądy na zawarte w uchwałach rozwiązania. Na poparcie swoich zarzutów, poza twierdzeniami zawartymi w pozwie, powódka nie przedstawiła żadnych dowodów. Powódka nie przedstawiła nadto żadnych dowodów na przedstawione w uzasadnieniu pozwu poglądy na temat tego, jak powinno wyglądać co do formy i treści sprawozdanie z działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Powódka podnosiła także, iż sprawozdanie finansowe za 2013 rok nie zostało podpisane przez wszystkich członków zarządu, a zawierało jedynie informację, kto je sporządził. Jednakże Sąd I instancji zauważył, iż dokument, który został przesłany powódce był wyłącznie projektem.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c., obciążając powódkę kosztami, jako stronę, która przegrała sprawę.

W apelacji powódka zaskarżyła wyrok w całości i zarzuciła zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie:

- art. 233 k.p.c. skutkujące uchybieniami mającymi istotny wpływ na wynik sprawy przez niewłaściwą ocenę całokształtu materiału dowodowego, brak jego wszechstronnego rozważenia oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, a w konsekwencji dokonanie dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału i uznanie, iż powódka nie udowodniła podnoszonych w stosunku do skarżonych uchwał zarzutów, podczas gdy z dokumentów, zaliczonych przez sąd w poczet materiału dowodowego, bezspornie wynika, iż pozwana dopuściła się zarzucanych jej uchybień;

- art. 25 ust. 1 u.w.l. przez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż powódka nie wykazała żadnej z czterech przesłanek, na podstawie których zaskarżyła przedmiotowe uchwały, podczas gdy z twierdzeń powódki zawartych w pozwie oraz załączonych do niego dokumentów jasno wynika, iż uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz została podjęta niezgodnie z przepisami prawa (albowiem powódka nie została powiadomiona o zamiarze przeprowadzenia głosowania nad tą uchwałą oraz z uwagi na fakt, iż skupienie w rękę jednej osoby zarówno funkcji członka jednoosobowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej, jak i funkcji zarządcy nie zapewnia prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną), zaś uchwała nr (...) oraz uchwała nr (...) są niezgodnie z przepisami prawa (tj. art. 30 ust. 1 pkt 2, ust. 2 pkt 2 oraz 3 u.w.l. w zw. z art. art. 2 ust. 1 pkt 5 w zw. z art. 80 ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 330 ze zm. – dalej, jako: „u.r.”) oraz art. 45 i 52 ust. 2 u.r.;

- art. 30 ust. 1 pkt 2, ust. 2 pkt 2 oraz 3 u.w.l. w zw. z art. art. 2 ust. 1 pkt 5 w zw. z art. 80 ust. 3 u.r. oraz art. 45 i 52 ust. 2 u.r. przez ich niezastosowanie, podczas gdy z przepisów tych wyraźnie wynika, iż bez sprawozdania finansowego nie można mówić o złożeniu przez zarząd sprawozdania rocznego, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l., a sprawozdanie finansowe powinno czynić zadość przepisom u.r., w tym winno się składać z co najmniej dwóch części, pierwszej opisowej, zawierającej opis działań podejmowanych przez zarząd i drugiej zawierającej finansową analizę wykonania planu gospodarczego, jak również powinno być podpisane zarówno przez wszystkich członków zarządu takiej wspólnoty oraz przez osobę, która je sporządziła – co w sprawie niniejszej bezspornie nie miało miejsca.

W konsekwencji, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uchylenie zaskarżonych uchwał, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

**Apelacja była bezzasadna w części dotyczącej żądania uchylenia uchwały nr (...).**

Sąd Apelacyjny w tym zakresie podziela ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonaną przez Sąd I instancji. Uzupełniając Sąd Apelacyjny ustalił, iż powódka dowiedziała się o treści przedmiotowej uchwały z maila przesłanego jej przez K. B. w dniu 27 lutego 2013r., który zawierał informację o jego wyborze na członka zarządu ze wskazaniem wyników głosowania (głosy na tak-72,72%, głosy na nie -0%, wstrzymało się 0,85%) - k 41. Powiadomienie w tym trybie odbyło się na wyraźne żądanie A. M., która mailem z dnia 15 lutego 2013 r. sygnalizowała wspólnocie, iż wszelkie dokumenty i informacje od pozwanej chce otrzymywać drogą elektroniczną na swoją skrzynkę pocztową / okoliczność niesporna, pozew - k 3/. Uchwała powyższa ma zwartą treść / k-36/, sprowadzającą się generalnie do powołania jednoosobowego zarządu w osobie K. B., zatem wyżej wskazany mail informacyjny z dnia 27.02.2013r.

oddaje i sygnalizuje jej istotę. Wprawdzie należy zauważyć, iż stosownie do art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali o treści takiej uchwały każdy właściciel powinien zostać powiadomiony na piśmie, jednakże skoro sama powódka zażądała formy pisemnej elektronicznej w tym zakresie, to powiadomienie w takim trybie należy uznać za skuteczne.

W związku z tym powyższe powiadomienie mailowe z dnia 27.02.2013 r. otworzyło termin do zaskarżenia uchwały, zaś późniejsze odebranie jej tekstu w formie pisemnej dokumentowej, niczego w tym zakresie nie zmienia. W konsekwencji powództwo złożone w kwietniu 2014r. /k-1.k-119/, po upływie terminu zawitego, o którym mowa w art. 25 ust.1a ustawy o własności lokali podlegało oddaleniu.

**Zasadna natomiast okazała się apelacja w pozostałej części, dotyczącej żądania uchylecia uchwał nr (...) i (...) /zaskarżonych, jak wynika z treści pokwitowania z dnia 26.03.2014r - k 48 - w terminie/, w zakresie w jakim prowadziła do uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Sąd I instancji nie rozpoznał bowiem w tym zakresie w ogóle istoty sprawy: nie poczynił żadnych ustaleń faktycznych co do treści oraz formy zaskarżonych uchwał, w tym co do podpisów figurujących pod sprawozdaniem z działalności zarządu i finansowym oraz planem gospodarczym na rok 2014r., jak również nie rozważył zarzutów formalnych i merytorycznych powódki, odnoszących się do powyższych dokumentów oraz w konsekwencji uchwał.**

Należy podkreślić przy tym, iż uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego, odnośnie rozważanych uchwał, nie odpowiada wymogom art. 328§2 k.p.c., ma charakter tak ogólny i „blankietowy”, iż trudno je przypisać do tej konkretnej sprawy, ponadto w ogóle nie pozwala na odtworzenie rozumowania w zakresie okoliczności faktycznych, jak i rozważań prawnych, stanowiących podstawę zaoferowanego rozstrzygnięcia. Jeżeli chodzi natomiast o ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047, z późn. zm., dalej u.r.) to w pierwszej kolejności należy podnieść, iż jej przepisy zawierają wytyczne co do pewnego modelu, czy porządku jakim winny odpowiadać określone dokumenty finansowe; będą miały one zastosowanie również do dokumentów generowanych przez wspólnoty mieszkaniowe, co wynika nie tylko ze względów celowościowych, ale i prawnych. Pogląd taki został wyrażony w orzecznictwie, zaś Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie w pełni go podziela. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 listopada 2016 r, sygn. akt I CSK 791/15 wskazał: „Przepisy ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047, z późn. zm., dalej u.r.) mają zastosowanie także do wspólnot mieszkaniowych, co wynika z art. 2 ust. 1 pkt 5. Według tego przepisu ustawie o rachunkowości podlega działalność jednostek organizacyjnych nie mających osobowości prawnej. Przepis ten nie zawiera wyłączeń wskazujących na wspólnoty mieszkaniowe (lege non distinguente nec nostrum est distinguere), które z mocy art. 6 zd. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej u.w.l.) w zw. z art. 331 § 1 k.c. są jednostkami organizacyjnymi niebędącymi osobami prawnymi, którym przyznano zdolność prawną (zob. też uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69).

Zgodnie z art. 52 ust. 1 i 2 u.r. kierownik jednostki zapewnia sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia bilansowego i przedstawia je właściwym organom, zgodnie z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa, postanowieniami statutu lub umowy. Sprawozdanie finansowe podpisuje - podając zarazem datę podpisu - osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych, i kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy - wszyscy członkowie tego organu. Odmowa podpisu wymaga pisemnego uzasadnienia dołączonego do sprawozdania finansowego”. Oczywiście Sąd Okręgowy miał prawo nie podzielać określonych poglądów wyrażonych w orzecznictwie, nie mniej jednak w takiej sytuacji winien przeprowadzić własny wywód prawny, uzasadniający przyjęty inny pogląd, takiego zaś w motywach brak, podobnie jak rzeczowej argumentacji odnoszącej się do rozważanych dokumentów finansowych. Jeżeli chodzi o pozostałe zarzuty powódki to odnosiły się one do konkretnych pozycji, zawartych zarówno w sprawozdaniu finansowym, jak i planie gospodarczym / w tym zaliczek na koszty eksploatacji/ ich zasadności, celowości, wysokości, sposobu obliczenia, wydatkowania etc., które to zarzuty nie tylko nie zostały rozpoznane przez Sąd Okręgowy, ale nawet nie znalazły się w ogóle w orbicie jego rozważań. Kwestie te łączą się z oceną zasadności gospodarki finansowej wspólnoty i uzasadnienia wydatkowanych środków. Strony natomiast mają prawo do składania zarzutów i wniosków i ich należytego rozpoznania w ramach dwuinstancyjnego postępowania, nie jest zaś rolą Sądu Apelacyjnego zastępowanie Sądu I instancji w sytuacji, gdy

nie rozpoznał on istoty sprawy, uchylając się od merytorycznej analizy procedowanych kwestii. Prowadziłoby to pozbawienia stron jednej instancji.

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386§4 k.p.c. w zw. z art. 108§2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd I instancji poczyni szczegółowe ustalenia faktyczne, w tym w zakresie formy i treści kwestionowanych uchwał oraz oceni je w płaszczyźnie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali oraz ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, odnosząc się do zarzutów podnoszonych przez skarżącą, a następnie sporządzi uzasadnienie swojego rozstrzygnięcia, odpowiadające wymogom art. 328§2 k.p.c.