

Sygn. akt I ACa 1330/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Bożena Wiklak

Sędziowie: SA Alicja Myszkowska

SA Krystyna Golinowska (spr.)

Protokolant: stażysta Agata Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2015 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **A. R. (1)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej Osiedla 40-lecia PRL (...) w P.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu

z dnia 27 czerwca 2014 r. sygn. akt I C 109/14

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa1330/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w Sieradzu oddalił powództwo A. R. (2) Wspólnocie Mieszkaniowej Osiedle 40 - lecia PRL (...) w P. o uchylenie uchwaływspólnoty podjętej w dniu 22 lutego 2014 r.,w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2013 i udzielenia zarządowi absolutorium oraz zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że Wspólnota Mieszkaniowa Osiedle 40-lecia PRL (...) w P. została utworzona na mocy uchwały podjętej w dniu 10 września 2011 r. Na zebraniu właścicieli lokali w dniu 10 września 2011 r. dokonano wyboru Zarządu, ustalono wysokość zaliczek na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej wnoszonych od właścicieli lokali, plan remontów na 2011 rok, dokonano wyboru banku, w którym gromadzono środki finansowe Wspólnoty, ze wskazaniem osób uprawnionych do dysponowania zgromadzonymi tam środkami, podjęto decyzję w sprawie prowadzenia ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz ochrony danych osobowych Wspólnoty. Nadto uchwalono i przyjęto regulamin porządku domowego i regulamin Wspólnoty Mieszkaniowej oraz powierzono zarządzanie nieruchomością wspólną profesjonalnemu zarządcy w osobie R. K. (1) działalność pod firmą (...)R. " K. R. z siedzibą w S..Stosowna umowa z zarządcą została zawarta w dniu 30 września 2011 r., przy czym została ona podpisana w imieniu wspólnoty przez dwóch członków

zarządu (§ 3 pkt 4 regulaminu). Umowa powyższa została zawarta na czas nieokreślony z prawem jej wypowiedzenia przez każdą ze stron za 3-miesięcznym wypowiedzeniem, z zastrzeżeniem prawa do 1-miesięcznego wypowiedzenia w razie uporczywego i rażącego naruszenia postanowień umowy.

W uchwalonym i przyjętym przez wspólnotę regulaminie ustalono, że jej organami są Zebranie (...) oraz Zarząd (§ 2 regulaminu). Do czynności zwykłego zarządu, podejmowanych przez Zarząd samodzielnie, zaliczono m.in. zawieranie umów o dostarczanie mediów do nieruchomości, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, inne usługi związane z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej, zawieranie umów związanych z usługami konserwatorskimi i remontowo - budowlanymi dotyczącymi nieruchomości wspólnej (§ 4 regulaminu). Podjęcie przez Zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymaga zgody większości właścicieli wyrażonej w drodze uchwały.

Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej z zarządcą nieruchomości został on upoważniony do kierowania sprawami Wspólnoty, reprezentowania jej na zewnątrz i w stosunkach pomiędzy Wspólnotą a właścicielami lokali oraz do składania oświadczeń w imieniu Wspólnoty w sprawach nieprzekraczających zakresu zwykłego zarządu. Do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, zarządca obowiązany został do uzyskania zgody właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwały (§ 2 umowy). Do podstawowych obowiązków zarządcy zaliczono w szczególności: reprezentowanie Wspólnoty w sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną oraz do reprezentowania jej przed sądem i organami administracji państwowej i samorządowej, sporządzanie rocznego sprawozdania z działalności Wspólnoty i sprawozdania finansowego, pobieranie od właścicieli lokali zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, dochodzenie od właścicieli lokali powyższych roszczeń, reprezentowanie Wspólnot Mieszkaniowej w sprawach dotyczących zaskarżenia uchwał Ogółu (...) do sądu, wykonywanie uchwał właścicieli lokali, (§ 3 pkt 2, 17, 24, 27, 31 i 33 umowy).

W dniu 22 lutego 2014 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty. O jego terminie zostali poinformowani wszyscy członkowie, przy czym spośród 18 właścicieli udział w zebraniu wzięło 12 osób.

Jednym z punktów zebrania właścicieli było przedstawienie przez zarządcę sprawozdania finansowego za rok 2013 oraz głosowanie nad zatwierdzeniem sprawozdania finansowego i udzielenie zarządowi absolutorium. Za zaskarżoną uchwałą nr 1/2014 w sprawie „przyjęcia sprawozdania finansowego za 2013 rok i udzielenia Zarządowi absolutorium” zagłosowało 10 osób, przeciw uchwale oddano 2 głosy, nikt z obecnych na zebraniu nie wstrzymał się od głosowania. Sprawozdanie finansowe za 2013 rok zawierało wyszczególnienie przychodów i kosztów działania Wspólnoty, rozliczenie zaliczek, opłat lokalowych i stan rozrachunków i środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2013 r.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że powyższy ustalony w sprawie stan faktyczny jest bezsporny i ustalony został w oparciu o dokumenty, których prawdziwości żadna ze stron nie zakwestionowała. Spór dotyczył natomiast wykładni przepisów prawa i kwestii związanych z ustaleniem, jaką treść powinno zawierać sprawozdanie finansowe.

Następnie Sąd Okręgowy stwierdził, że przedmiotowe powództwo zostało wniesione prawidłowo z zachowaniem ustawowego terminu do jego wniesienia oraz odniósł się do podniesionego przez powoda zarzutu braku umocowania do występowania w imieniu Wspólnoty zarządcy R. K. (2). Sąd meritum uznał, że w świetle prawidłowo podjętej uchwały nr 9/2011 o powierzeniu zarządu zarządcy oraz umowy o zarządzanie nieruchomością z dnia 30 września 2011 r., są one niezasadne. Umowa została przygotowana, przyjęta przez obie strony i podpisana przez strony, w tym w imieniu Wspólnoty przez dwóch członków zarządu. Z przepisu § 3 ust. 31 umowy z dnia 30 września 2011 r. o zarządzanie nieruchomością wynika, że zarządca może reprezentować Wspólnotę w sprawach dotyczących zaskarżenia jej uchwał do sądu, a z § 3 ust. 2 tej umowy nadto wynika, że zarządca reprezentuje Zarząd przed sądem w sprawach dotyczących wspólnoty. W tych warunkach Sąd I instancji uznał, że zarządca nieruchomości R. K. (2) jest legitymowany do reprezentowania swojego mocodawcy przed sądem. Jest zatem pełnomocnikiem procesowym pozwanej i stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego może ustanowić dalszego pełnomocnika w osobie adwokata lub radcy

prawnego, gdyż taka czynność w świetle prawa, umowy o zarząd oraz Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej nie jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd i nie wymaga uchwały właścicieli lokali.

Dalej Sąd I instancji wskazał, że powództwo o uchylenie uchwały przewidziane w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej: u.w.l.) może zostać oparte jedynie na podstawie zarzutu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenia jego interesów w inny sposób.

Jako podstawową przesłankę zgłoszonego żądania powód podniósł nieprawidłowości przy podjęciu uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2013 rok oraz udzielenie Zarządowi absolutorium, mimo że obligatoryjne sprawozdanie roczne nie zostało sporządzone przez Zarząd, lecz przez zarządcę, który też – zamiast zarządu - przedstawił jego podstawy. Poza tym wskazał, że sprawozdanie zawiera szereg błędów i nieprawidłowości. W ocenie Sądu powyższe twierdzenia powoda są całkowicie dowolne. Powód, wbrew obowiązkowi płynącemu z art. 6 k.c., nie wykazał, aby sprawozdanie finansowe sporządzone przez zarządcę było nierzetelne, tzn., aby przedstawiało nieprawdziwy obraz funkcjonowania Wspólnoty, w szczególności nie wykazał nieprawidłowości w danych przedstawiających wpływy i wydatki wspólnoty, nie wykazał w tej kwestii odpowiedniej inicjatywy dowodowej, nie wnosił bowiem o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości, by przy jego pomocy wykazać nieprawidłowości w sporządzonym sprawozdaniu finansowym, nie przedstawił dokumentów źródłowych, stanowiących podstawę do sporządzenia sprawozdania, nie wnosił o to, by Sąd zobowiązał pozwaną do przedstawienia takich dokumentów. Sąd, badając załączone i niekwestionowane przez strony dokumenty, wbrew twierdzeniom powoda, nie dopatrył się w nich „oczywistych” błędów rachunkowych. Nadto należy zauważyć, iż zgodnie z treścią art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali, który to przepis stanowi przejaw uproszczenia rachunkowości prowadzonej przez wspólnoty, wyłączając konieczność sporządzania sprawozdań finansowych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 1994 Nr 121 poz. 591 ze zm.), sprawozdanie finansowe przygotowane przez zarządcę, czyli osobę sprawującą rzeczywisty zarząd nad nieruchomością, może mieć formę uproszczoną i zawierać przede wszystkim rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w danym roku kalendarzowym w oparciu o wpłacone przez właścicieli zaliczki oraz o prowadzoną przez zarząd pozaksięgową ewidencję tych kosztów. Ponadto taki sposób prowadzenia spraw finansowych Wspólnoty, został przez nią przyjęty uchwałą nr 5/2011 z dnia 10 września 2011 r. w sprawie prowadzenia ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd Okręgowy stwierdził, że brak jest również podstaw do uznania, wbrew twierdzeniom powoda, iż zaskarżona uchwała została podjęta z naruszeniem przepisu art. 30 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali, z uwagi na to, że sprawozdanie z zarządu nie zostało sporządzone i przedstawione przez Zarząd, a przez zarządcę i nie zostało przez Zarząd podpisane. Podniósł, że z umowy o zarząd nieruchomością wynika, że Zarząd Wspólnoty scedował na zarządcę obowiązek prowadzenia spraw finansowych wspólnoty i rozliczenia się ze sprawowanego zarządu, a tym samym sporządzenia sprawozdania finansowego z tym związanego. W tych warunkach – w ocenie Sądu I instancji - nie jest logiczne oczekiwanie, by to Zarząd Wspólnoty, który de facto nie sprawuje bieżącego zarządu, miał stworzyć samodzielnie sprawozdanie finansowe i referować je na Zebraniu (...). Nadto przy składaniu sprawozdań finansowych nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów sporządzanych przez większe podmioty gospodarcze, obowiązek taki nie został bowiem nałożony ustawą o własności lokali, tym samym nie było przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione przez Zarząd lub zarządcę jednoosobowo, nawet w formie ustnej, skoro dotyczyło małej wspólnoty. Istotne jest tylko to, by Zarząd wyraził każdy dostępny sposób wolę uznania tego dokumentu za własny (art. 60 k.c.). W niniejszej sprawie wystarczającym było zatem podjęcie uchwały o zatwierdzeniu przedstawionego sprawozdania finansowego, wyrażające w sposób oczywisty wolę przyjęcia i zatwierdzenia przedstawionego sprawozdania. Sąd Okręgowy zauważył, że zgodnie z § 3 pkt 17 umowy o zarządzanie nieruchomością, zarządca upoważniony został do sporządzania rocznego sprawozdania z działalności Wspólnoty i sprawozdania finansowego. Zarządca takie sprawozdanie sporządził, przedstawił je i podpisał. W efekcie nie sposób przyjąć, aby przedmiotowe sprawozdanie nie miało akceptacji Zarządu pozwanej Wspólnoty. Co więcej żaden z uczestniczących na zebraniu właścicieli członków wspólnoty nie podważał jego treści i ostatecznie sprawozdanie zostało przyjęte stosunkiem 10 głosów za i 2 głosów przeciw, przy braku głosów wstrzymujących się.

Sąd I instancji stwierdził, że dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy nie ma znaczenia podniesiony przez powoda zarzut, iż na przewodniczącego Zebrania (...) wybrany został zarządca R. K. (2), a protokół nie został sporządzony przez notariusza. Co do pierwszej kwestii, powód pomija, że kandydatura zarządcy została przedstawiona przez Zarząd i podczas głosowania uzyskała 10 głosów za, 2 głosy przeciw, przy braku głosów wstrzymujących się, co w sposób nie budzący wątpliwości wskazuje na prawidłowość wyboru przewodniczącego Zebrania (...). Co do drugiej kwestii, z uwagi na porządek obrad Zebrania w dniu 22 lutego 2014 r. ustawa o własności lokali nie wprowadza wymogu sporządzenia jej protokołu przez notariusza.

Wreszcie Sąd meriti uznał za bezprzedmiotowy podniesiony przez powoda zarzut o niemożności zapoznania się z dokumentami wspólnoty z uwagi na fakt przechowywania ich w lokalu zarządcy w S.. Pozwana wykazała, że powód był informowany o możliwości zapoznania się z dokumentami wspólnoty w siedzibie zarządcy, lecz z tego nie skorzystał, czemu Andrzej R. nie zaprzeczył, stwierdzając jedynie, iż nie chciał jeździć w tym celu do S..

W tych warunkach Sąd I instancji oddalił powództwo jako niezasadne, zaś rozstrzygnięcie o kosztach procesu uzasadnił treścią art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 30 ust. 2 pkt 2 i pkt 3 ustawy o własności lokali przez jego błędną wykładnię polegającą na mylnym zrozumieniu treści powyższego przepisu i w konsekwencji przyjęcie, że zarząd nie jest zobowiązany do sporządzenia i przedstawienia sprawozdania finansowego w sytuacji umownego powołania dodatkowego zarządcy nieruchomości, podczas gdy literalna wykładnia zastosowanego przepisu wskazuje na konieczność podjęcia uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi i głosowania nad sprawozdaniem samego zarządu,
2. naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 87 § 1 k.p.c. poprzez dopuszczenie do udziału w sprawie pełnomocnika procesowego Wspólnoty Mieszkaniowej ustanowionego przez zarządcę R. K. (2), w sytuacji gdy nie był on upoważniony w treści umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną do ustanowienia pełnomocnika, zaś czynność ta jako przekraczająca zwykły zarząd winna zostać podjęta w formie uchwały wszystkich członków wspólnoty,
3. błędy w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia poprzez bezpodstawne przyjęcie, że zarządca nieruchomości został upoważniony do ustanowienia pełnomocnika procesowego dla pozwanej wspólnoty, w sytuacji gdy z treści umowy nr (...) o zarządzanie nieruchomością wspólną wprost wynika jedynie prawo do osobistego reprezentowania wspólnoty przed sądami.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podniósł, że z brzmienia art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o

własności lokali wynika, iż sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium są obligatoryjnymi i nierozłącznymi przedmiotami corocznego zebrania właścicieli. Złożenie sprawozdania jest punktem wyjścia do dokonania oceny pracy zarządu, jego warunkiem koniecznym, bez tego ocena zarządu jest w sensie prawnym – jako niepoparta przesłankami do jego przeprowadzenia – arbitralna. Taką wykładnię wspomnianego przepisu wspiera jego wykładnia celowościowa. Dlatego sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej jest dokumentem, który musi pochodzić od zarządu. Niepodpisanie tego sprawozdania przez członków zarządu oznacza, że jest to jedynie projekt dokumentu, a sprawozdanie w sensie prawnym nie istnieje i tym samym podejmowanie uchwały w przedmiocie jego zatwierdzenia jest bezprzedmiotowe.

Ponadto, w ocenie powoda, zaskarżona uchwała jest wadliwa również merytorycznie. Wskazał, że w toku procesu podnosił liczne uchybienia dotyczące sprawozdania finansowego, w tym oczywiste błędy rachunkowe, których Sąd I instancji nie dostrzegł, gdyż zaniechał dopuszczenia z urzędu dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości. Tylko taki dowód pozwoliłby na ustalenie rzetelności i merytorycznej poprawności sprawozdania finansowego.

Odnosząc się do działań zarządcy skarżący podniósł, że nie tylko nie został on mocą umowy upoważniony do ustanowienia profesjonalnego pełnomocnika procesowego, lecz dodatkowo w trakcie nieformalnego spotkania w dniu 16 maja 2014 r. Wspólnota wprost zaprotestowała przeciwko takim działaniom zarządcy, nie wyrażając zgody na jego ustanowienie. W związku z powyższym, z uwagi na brak należytego umocowania do reprezentowania pozwanej wspólnoty przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego uznaje się za niebyłe.

Skarżący wskazał również, że ostatnio ustawodawca stwierdził, że zawód zarządcy jest mało istotny i mocą ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów zniósł. Oznacza to, że zamiarem ustawodawcy było ograniczenie zakresu działań zarządcy nieruchomości na rzecz samodzielnego zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi przez zarządy. W niniejszej sprawie wykazano zaś, że zarządca nadużywa swoich kompetencji, w szczególności odmawiając właścicielowi mieszkania informacji o finansach w zakresie ujawnienia wykazu zadłużonych członków wspólnoty.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu, na podstawie art. 385 k.p.c.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów obrazy prawa procesowego dotyczących reprezentacji strony pozwanej w postępowaniu przed Sądem I instancji. Stosownie do art. 87 § 1 k.p.c. pełnomocnikiem może być między innymi osoba sprawująca zarząd majątkiem lub interesami strony. Z treści prawidłowo zawartej umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną wynika, że sprawujący zarząd R. K. (2) został umocowany przez zarząd pozwanej wspólnoty mieszkaniowej do reprezentowania jej przed sądami w sprawach o uchylenie uchwały wspólnoty (§ 3 pkt 31 umowy k. 55 - 56). Oznacza to, że R. K. (2), który sporządził odpowiedź na pozew i reprezentuje stronę pozwaną w przedmiotowej sprawie posiada stosowne umocowanie w tym zakresie. Dodać należy, że w apelacji skarżący nie kwestionował już umocowania zarządcy do reprezentowania wspólnoty. Naruszenia prawa procesowego upatrywał natomiast w fakcie udzielenia przez pełnomocnika procesowego pozwanej wspólnoty dalszego pełnomocnictwa radcy prawnemu. Zarzut powyższy uznaje się za nietrafny, ponieważ zgodnie z art. 91 pkt 3 k.p.c. pełnomocnictwo procesowe obejmuje z samego prawa umocowanie do udzielenia dalszego pełnomocnictwa procesowego adwokatowi lub radcy prawnemu. Uprawnienie do udzielenia dalszego pełnomocnictwa mieści się zatem z mocy samego prawa w zakresie pełnomocnictwa procesowego. Podkreślenia wymaga, że w akcie umocowania zarządcy R. K. (2) strony nie wyłączyły uprawnienia pełnomocnika do udzielania dalszego pełnomocnictwa ani nie oznaczyły w sposób odmienny zakresu pełnomocnictwa, zatem obowiązuje ono w granicach określonych w art. 91 k.p.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1998 r., III CZ 133/98). Do wyłączenia wspomnianego uprawnienia nie doszło również wskutek podjęcia przez pozwaną wspólnotę uchwały w dniu 16 maja 2014 r. Jak przyznaje sam skarżący tego dnia odbyło się nieformalne spotkanie części członków wspólnoty, którzy wyrazili pogląd, że ustanowienie profesjonalnego pełnomocnika w przedmiotowej sprawie nie jest potrzebne. W trakcie tego rodzaju nieformalnego spotkania wspólnota nie może jednak skutecznie podejmować uchwały. W okolicznościach sprawy nie budzi zaś wątpliwości, że zarząd wspólnoty nie dokonał modyfikacji zakresu udzielonego zarządcy umową z dnia 30 września 2011 r. pełnomocnictwa, w szczególności przez wyłączenie uprawnienia z art. 91 pkt 3 k.p.c. Co więcej odpis pozwu w niniejszym postępowaniu został prawidłowo przesłany i doręczony członkowi zarządu wspólnoty (dowód doręczenia k. 25).

Przechodząc do omówienia kolejnych zarzutów, na wstępie wskazać należy, że Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, które to ustalenia faktyczne Sąd odwoławczy podziela i przyjmuje za własne. W zakresie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia skarżący nie sformułował wprawdzie żadnych zarzutów, za wyjątkiem podniesienia w uzasadnieniu złożonej apelacji, że Sąd meriti powinien zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. dopuścić z urzędu dowód z opinii biegłego z zakresu rachunkowości, w celu wyjaśnienia czy zakwestionowane w pozwie sprawozdanie finansowe nie zawiera błędów rachunkowych. Należy zatem rozważyć, czy w okolicznościach sprawy doszło do naruszenia art.

278 i art. 232 k.p.c. Po pierwsze wskazać należy, że reguły dowodzenia w procesie cywilnym wynikające z art. 6 k.c. i art. 232k.p.c. zobowiązują strony do wskazywania dowodów, z których wywodzą one skutki prawne. Zasada powyższa wynika ze statusu stron, które są dysponentem kontradiktoryjnego procesu, zaś rolą sądu jest rola arbitra dokonującego oceny zaferowanych przez strony dowodów. Zgodnie z art. 232 k.p.c. sąd może dopuścić dowód nie wskazany przez stronę, jednak z uprawnienia tego powinien korzystać jedynie w wyjątkowych przypadkach z uwagi na zasadę równego traktowania stron. Z tego powodu zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. może zostać uwzględniony w szczególnie uzasadnionych przypadkach nieskorzystania przez sąd z tego uprawnienia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2015 r., II PK 61/14 oraz z dnia 27 kwietnia 2012 r., V CSK 202/11). Sąd Najwyższy wielokrotnie przyjmował, że okolicznościami uzasadniającymi dopuszczenie dowodu przez sąd z urzędu może być np. dążenie strony do obejścia prawa, podejrzenie wszczęcia fikcyjnego procesu, rażąca nieporadność strony działającej bez profesjonalnego pełnomocnika, ale także istnienie wysokiego prawdopodobieństwa zasadności dochodzonego roszczenia, czy jeżeli byłby to jedyny sposób przeciwdziałania oczywiście nieprawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, podważającego funkcję procesu. W rozpoznawanej sprawie takie szczególne okoliczności nie miały miejsca.

Przede wszystkim podzielić należy zapatrywanie Sąd Okręgowy, że w przedłożonym sprawozdaniu finansowym za rok 2013 nie sposób dopatrzeć się oczywistych błędów rachunkowych, czy też innych oczywistych uchybień w jego treści. Przeciwnie dokument ten (k. 53) jawi się jako typowe rozliczenie działania wspólnot mieszkaniowych. Ponadto, wbrew twierdzeniom skarżącego podniesionym w apelacji, w toku procesu nie przywoływał on przekonujących okoliczności, które wskazywałyby na merytoryczną wadliwość zaskarżonej uchwały. W pozwie podniósł wprawdzie, że w treści wspomnianego dokumentu istnieją liczne sprzeczności dotyczące rozliczenia ogólnych kosztów wspólnoty, jednak nie określił na czym te sprzeczności polegają. Analogicznie składając informacyjne wyjaśnienia stwierdził jedynie ogólnikowo, że dziwi fakt sporządzenia sprawozdania w formie tabelki, która nie jest czytelna. Skarżący nie sprecyzował, jakie konkretnie sprzeczności czy nieścisłości zawiera sprawozdanie. Jedyny konkretny zarzut, jaki powód postawił zarządcy sprowadza się do odmowy udostępnienia wykazu właścicieli mieszkań, którzy zalegają z opłatami, dostrzegając konieczność poznania wpływów od poszczególnych właścicieli i najemców mieszkań, w celu ustalenia prawidłowości rozliczeń przedstawionych w sprawozdaniu finansowym (e – protokół rozprawy z 26 maja 2014 r. 00:03:51 – 00:19:40). Stanowisko powyższe powód podtrzymał w piśmie procesowym z dnia 4 czerwca 2014 r., tocząc polemikę ze stanowiskiem zarządu odnośnie do braku podstawy do udostępnienia informacji o właścicielach lokali, którzy posiadają zadłużenie wobec wspólnoty i jego wysokości (pismo k. 67 – 72). Sąd Apelacyjny stwierdza, że tak zarysowane stanowisko powoda nie pozwala na przyjęcie, że przedmiotowe sprawozdanie finansowe zawiera oczywiste błędy merytoryczne, zatem nie można zaaprobować zarzutu naruszenia art. 232 k.p.c. Z tych wszystkich względów uznać należy, że powód nie udowodnił okoliczności merytorycznej niepoprawności przedmiotowego sprawozdania finansowego.

Nieprawidłowości zaskarżonej uchwały powód upatruje również w uchybieniach formalnych przy jej sporządzeniu, z czym wiąże podniesiony zarzut naruszenia prawa materialnego tj. art. 30 ust. 2 pkt 2 i pkt 3 u.w.l. Powołany przepis normuje obowiązki zarządu wspólnoty między innymi w zakresie składania właścicielom lokali sprawozdania rocznego ze swojej działalności. Zebranie roczne ogółu właścicieli lokali, określone w art. 30 u.w.l. jest jedynym obowiązkowym zebraniem przewidzianym w ustawie i ma ono charakter sprawozdawczo-ocenny. Jest ono realizacją praw właścicieli lokali do sprawowania kontroli na działalnością zarządu (art. 29 ust. 3 u.w.l.) oraz współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną (art. 27 u.w.l.). W myśl art. 29 ust. 2 u.w.l. właściciele podejmują uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, z prowadzonej przez niego działalności. Sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej stanowi część sprawozdania rocznego składanego przez zarząd (lub zarządcę) na corocznym zebraniu właścicieli lokali. Sprawozdanie finansowe powinno odpowiadać wymogom określonym w uchwałach lub w umowie właścicieli lokali (jeśli takie są) i zawierać co najmniej taki zakres danych, jaki zawiera prowadzona dla danej nieruchomości wspólnej pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Minimalny zakres rocznego sprawozdania finansowego sporządzanego według pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną zawiera informację o zaliczkach uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Sąd Okręgowy trafnie

zwrócił nadto uwagę, że z przepisów ustawy o własności lokali nie wynika obowiązek sporządzenia sprawozdania finansowego wyłącznie przez zarząd. Żaden przepis ustawy o własności lokali nie zakazuje zarządcy sporządzania i podpisywania sprawozdania finansowego, nawet jeśli to ostatecznie zarządowi udziela się absolutorium. W rozpoznawanej sprawie jest bezsporne, że pozwana wspólnota, na podstawie uchwały nr (...) z dnia 10 września 2011 r. faktyczny zarząd nieruchomością wspólną powierzyła zarządcy Romanowi K.. Powód pomija również, że zarządca został upoważniony przez zarząd do sporządzenia rocznego sprawozdania z działalności wspólnoty i sprawozdania finansowego na podstawie umowy o sprawowanie zarządu (§ 3 pkt 17).

Sąd odwoławczy podziela stanowisko wyrażone przez Sąd I instancji, że „przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej za rok gospodarczy 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. Pod sprawozdaniem finansowym R. K. (2) podpisał się właśnie „z upoważnienia zarządu” (k. 53 odw.). Istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania tego dokumentu za własny. Decydujące znaczenie przypisać bowiem należy treści oświadczeń woli członków wspólnoty wyrażonej w głosowaniu. Taką linię orzecniczą przykładowo prezentowały ostatnio: Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 30 stycznia 2013 r., I ACA 1171/12, Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 16 czerwca 2011 r., VI Ca 170/11 oraz Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 29 stycznia 2014 r., I ACA 652/13.

Przyjmuje się, że uchwała zatwierdzająca sprawozdanie finansowe nie wywołuje skutków cywilnoprawnych, skoro nie prowadzi do powstania zmiany lub ustania stosunku cywilnoprawnego tak jak to ma miejsce przy klasycznych czynnościach prawnych. Stąd zaskarżonej uchwały, ani tym bardziej dokumentu jaki został nią zatwierdzony tj. samego sprawozdania finansowego, nie można oceniać według kryteriów ważności czynności prawnej określonych w art. 58 k.c. Skarżący nie powoływał się na inne przepisy rangi ustawowej, niż wskazane w apelacji uregulowania ustawy o własności lokali, których naruszenie musiałoby skutkować koniecznością uchylecia uchwały nr 1/2014 jako dotkniętej brakiem wymaganych podpisów członków zarządu. Podkreślić należy, że skoro, po myśli art. 29 ust. 1 u.w.l. zarząd wspólnoty mieszkaniowej ma obowiązek prowadzić tylko uproszczoną dokumentację finansową i nie mają obowiązku sporządzania sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości to uznać również należy, że niedopełnienie wymogu jego podpisania przewidzianego art. 52 ust. 2 tej ustawy nie prowadzi z tej przyczyny do sprzeczności uchwały właścicieli zatwierdzającej takie niepodpisane sprawozdanie z tymże przepisem, skutkujące koniecznością jej uchylecia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Jak wyżej wskazano powód nie wykazał też skutecznie żadnych innych przyczyn mogących skutkować wzruszeniem zaskarżonej uchwały zatwierdzającej sprawozdanie finansowe za rok 2013. W szczególności nie dowiedziono, aby jej treść naruszała art. 12 ust. 2 u.w.l.

Zauważyć również należy, że irrelevantne dla rozstrzygnięcia są wywody skarżącego odnośnie do przyczyn uchwalenia tzw. ustawy deregulacyjnej znoszącej obowiązek uzyskiwania licencji przez zarządców nieruchomości. Jak prawidłowo wskazał Sąd I instancji uprawnienia podmiotu sprawującego zarząd czy administrującego nieruchomością wspólną określa zarząd wspólnoty. Członkowie wspólnoty mogą doprowadzić do zmiany w tym zakresie, podobnie jak do zmiany zarządcy, jeżeli podjęta zostanie w tym zakresie stosowna uchwała. Inicjatywę w tym zakresie posiadają także członkowie wspólnoty. W tych warunkach manifestowane przez powoda w toku procesu niezadowolone ze sposobu wykonywania obowiązków przez zarządcę czy też sam zarząd, również w zakresie odmowy wykonywania obowiązków informacyjnych wobec właścicieli lokali (pomijając okoliczność, że pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr 6/2011 w sprawie ochrony danych osobowych - k. 45), nie może prowadzić do uwzględnienia powództwa o uchylenie uchwały w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2013 i udzielenia zarządowi absolutorium. Zgromadzony materiał sprawy, jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy, nie pozwala bowiem na uznanie, że powód wykazał którąkolwiek z podstaw zaskarżenia przedmiotowej uchwały wymienioną w art. 25 ust. 1 u.w.l., a w szczególności jej niezgodność z przepisami prawa.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.