

Sygn. akt I ACa 1023/17

I ACz 1380/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Anna Cesarz

Sędziowie: SA Wiesława Kuberska

SO del. Iwona Jamróż - Zdziubany (spr.)

Protokolant: stażysta Ewa Borysewicz

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2018 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa A. N.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości numer 15 położonej w O. przy ulicy (...)

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim

z dnia 23 lutego 2017 r. sygn. akt I C 593/16

oraz na skutek zażalenia strony pozwanej

od postanowienia zawartego w punkcie 3 tego wyroku

- 1. odrzuca apelację skierowaną do punktu 1 zaskarżonego wyroku;**
- 2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**
- 3. oddala zażalenie;**
- 4. zasądza od A. N. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości numer 15 położonej w O. przy ulicy (...) kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 1023/17

I ACz 1380/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 lutego 2017 r., wydanym w sprawie z powództwa A. N. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nr 15, położonej w O. przy ul. (...) o uchylenie uchwały, Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim umorzył postępowanie w zakresie żądania uchylenia uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi

wspólnoty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i nie obciążył powoda kosztami postępowania w sprawie (wyrok k. 190).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenia faktyczne, z których wynikało, że Wspólnota Mieszkaniowa (...) numer 15, położonej w O., przy ulicy (...) jest utworzona przez właścicieli 48 lokali i jest zarządzana samodzielnie przez członków wspólnoty. Powód jest członkiem tej wspólnoty, współwłaścicielem jednego z lokali. W dniach 8 i 9 marca 2016 roku właściciele lokali zostali poinformowani o zebraniu rocznym, wyznaczonym na dzień 18 marca 2016 roku, którego przedmiotem miało być m.in. głosowanie nad uchwałą w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego z działalności Zarządu za 2015 rok i udzielenie absolutorium Zarządowi. Do zawiadomienia załączono sprawozdanie finansowe za 2015 rok. W zebraniu 18 marca 2016 roku uczestniczyło 23 członków wspólnoty. Powód nie przybył na zebranie. W trakcie zebrania Zarząd omówił sprawozdanie finansowe, nie zgłoszono żadnych pytań, uwag ani wątpliwości. W trybie indywidualnego zbierania głosów podjęto kilka uchwał, w tym uchwałę numer 1 o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2015 roku. W głosowaniu brały udział 43 osoby, w tym za przyjęciem uchwały głosowały 42 osoby. Przeciw uchwale głosował tylko powód. Uchwałą numer 2 udzielono absolutorium Zarządowi wspólnoty. Za przyjęciem uchwały głosowało 40 osób, przy dwóch głosach przeciw i dwóch wstrzymujących się (członków zarządu).

Załącznik do Uchwały nr 1/2016 z dnia 18 marca 2016 roku przedstawiał zestawienie przychodów i kosztów za 2015 rok pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Po stronie przychodów wskazano łącznie 196.233,26 złotych. Po stronie kosztów 181.337,77 złotych. Wynik ogólny stanowiący różnicę między przychodami a sumą kosztów przedstawiał nadwyżkę przychodów w wysokości 14.895,49 złotych. Rozliczenie zawierało wykaz przychodów z rozbiem na wartości wpłacane przez członków wspólnoty tytułem ścieków, nieczystości, centralnego ogrzewania i podgrzania wody. Rozliczenie wskazywało cel, na który środki finansowe zostały przeznaczone, ich wysokość z podziałem na rodzaj kosztów. Wyodrębniono w nim wydatki na ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody, wodę i kanalizację, odbiór nieczystości, wynagrodzenie Zarządu, wynagrodzenie biura księgowego, ubezpieczenia, prowizje i opłaty bankowe, sprzątanie, konserwację i naprawy budynku, energię elektryczną pomieszczeń wspólnych, okresowe przeglądy budowlane.

Jeszcze przed zebraniem wspólnoty, w dniu 15 marca 2016 roku, powód wystąpił do Zarządu o udzielenie szeregu informacji, dotyczących sprawozdania finansowego. Żądał również przedstawienia dokumentów, stanowiących podstawę opracowania sprawozdania. Nie uzyskał żadnej odpowiedzi. Z kolejnym, bardziej precyzyjnym pismem wystąpił 21 marca 2016 roku. Również na nie nie uzyskał odpowiedzi.

W toku procesu pełnomocnik pozwanej Wspólnoty przedłożył dokumentację źródłową kosztów utrzymania wspólnoty. Złożone zostały faktury obrazujące wydatki, dokonane w 2015 roku i wyciągi z konta wspólnoty, obrazujące wszystkie przepływy finansowe dokonywane bezgotówkowo.

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy uznał, iż powodowi jako członkowi pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, przysługiwało prawo do zaskarżenia uchwał objętych postępowaniem zgodnie z treścią art. 25 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku. W sprawie niesporne było także dochowanie przez powoda ustawowego terminu do zaskarżenia uchwał.

Sąd Okręgowy rozważył również czy w przypadku sprzeczności uchwały z przepisami prawa właściciel lokalu może ją zaskarżyć do sądu jedynie w trybie art. 25 ustawy o własności lokali, czy też niezależnie od tego uregulowania może wystąpić także w ramach powództw o ustalenie nieważności uchwały na podstawie art. 58 § 1 kc (art. 189 kpc). Wskazał, że sprzeczność z ustawą oznacza sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, zawartymi w aktach prawnych rangi ustawowej. Nieważność, o której mowa w art. 58 § 1 kc jest nieważnością bezwzględną, co oznacza że czynność prawna nie wywołuje żadnych skutków w sferze cywilnoprawnej i istnieje od początku dokonania czynności (ex tunc). Może powołać się na nią każdy, kto ma w tym interes prawny, jak również może dochodzić ustalenia nieważności czynności prawnej na drodze sądowej na podstawie art. 189 kpc. Nie każda jednak sprzeczność czynności prawnej z ustawą powoduje jej nieważność bezwzględną. Zgodnie bowiem

z art. 58 § 1 in fine sytuacja taka nie zachodzi, jeżeli właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż w miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Zdaniem Sądu Okręgowego nie powinno też budzić wątpliwości, że „inny skutek” w rozumieniu art. 58 § 1 k.c., to nie tylko wejście w miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej odpowiednich przepisów ustawy ale także zastosowanie do tych postanowień łagodniejszego skutku niż nieważność bezwzględna tj. nieważności względnej lub bezskuteczności. W ocenie Sądu, taka właśnie sytuacja zachodzi na gruncie art. 25 ustawy o własności lokali. W myśl tego przepisu właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, a zatem także w razie sprzeczności z ustawą - o czym mówi art. 58 § 1 k.c. Pojęcie „niezgodności z przepisami prawa” obejmuje bowiem pojęcie „sprzeczności z ustawą”. Zatem w sytuacji, gdy uchwała wspólnoty mieszkaniowej jest sprzeczna z przepisami ustawy (w tym bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali), właściciel lokalu może wystąpić z powództwem z art. 25 ust. 1 ustawy, w którym zawiera się także powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały. Przesłankami powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej są niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Przy tym, każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali, prowadzące do uzyskania przez określonych członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Zatem uchwała narusza interesy właściciela lokalu jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 roku I ACa 507/12, Lex).

Odnosząc te rozważania do niniejszej sprawy Sąd pierwszej instancji zauważył, iż zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 u.w.l. zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności oraz zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Przedmiotem tego zebrania winno być uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu, ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, a także sprawozdanie z zarządu. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa stanowi tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową, w której liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela jest większa niż siedem (art. 19 ustawy o własności lokali). We Wspólnocie tej właściciele lokali samodzielnie sprawują zarząd. Jedynie kwestie księgowości powierzyli zewnętrznej firmie.

Stosownie do art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali zarząd winien prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Mając na uwadze treść tego przepisu, zdaniem Sądu Okręgowego powód nie wykazał, aby przy podejmowaniu spornej uchwały nr 1/2016 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego doszło do takich uchybień, które skutkować mogłyby jej uchyleniem. W szczególności powód nie wykazał, aby sprawozdanie było nierzetelne, tzn., aby przedstawiało nieprawdziwy obraz funkcjonowania wspólnoty w roku obrachunkowym, albo zawierało nieprawdziwe bądź nieprawidłowe dane.

Sąd Okręgowy podkreślił, że ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych regulacji na temat formy i zawartości sprawozdania składanego właścicielom lokali przez zarząd lub zarządcę. Należy więc zakładać, że do takiego sprawozdania stosować się będzie, podobnie jak do innych sprawozdań, wymogi rzetelności, czyli zgodności z faktami i dokumentami, kompletności, a więc ujmowanie wszystkich faktów, jakie miały miejsce i czytelności rozumianej jako

przedstawianie informacji w taki sposób, aby wszyscy mogli przeczytać i zrozumieć treść przekazu. Bez znaczenia będzie natomiast jego forma chyba, że właściciele lokali, w umowie lub w uchwale postanowią, że sprawozdanie to ma być składane w określonej przez nich formie. Sprawozdanie powinno zawierać część finansową, a jego sporządzenie związane będzie z obowiązkiem (o którym mowa w art. 29 ust. 1 u.w.l.) prowadzenia przez zarząd lub zarządcę określonej przez wspólnotę mieszkaniową pozaksiegowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Sprawozdanie finansowe powinno być sporządzone dla danej wspólnoty na rok kalendarzowy, a jego zatwierdzanie odbywa się uchwałą właścicieli lokali - albo osobną, albo uchwałą w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium. Jednocześnie, podobnie jak całe sprawozdanie, jego finansową część powinna charakteryzować rzetelność, kompletność i czytelność.

W ocenie Sądu Okręgowego sprawozdanie finansowe za 2015 rok czyni zadość wymogom co do formy, jak i treści, stawianych przez powołane przepisy ustawy i ustalone w pozwanej Wspólnocie zwyczaje. Załączona do akt sprawy kserokopia sprawozdania wskazuje cel, na który środki finansowe zostały przeznaczone, ich wysokość z podziałem na poszczególne rodzaje wydatków. Znalazły się w nim wszystkie wydatki Wspólnoty Mieszkaniowej, a w toku postępowania wykazano, że wyszczególnione wydatki znajdują pokrycie w wystawionych wspólnocie rachunkach, przede wszystkim fakturach za ciepło dostarczane do budynku wspólnoty. Wydatki są zgodne z dokonanymi przelewami. Występujące różnice i niedokładności mają pomijalne znaczenie. Dotyczą niewielkich kwot.

W ocenie Sądu pierwszej instancji w sprawach dotyczących wspólnot mieszkaniowych nadmierny formalizm nie powinien mieć miejsca. Zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwał podejmowanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na konflikty pomiędzy właścicielami i osobami pełniącymi funkcje zarządu wspólnoty. Istotne jest to, czy mimo ewentualnych uchybień przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji dane instytucje prawne służą. Z przedstawionego sprawozdania członkowie wspólnoty mogli wyczytać jakie są poszczególne wydatki wspólnoty. Mieli też prawo żądać stosownych wyjaśnień, przedstawienia dokumentów. Sprawozdanie finansowe z natury rzeczy ma formę uproszczoną i zawiera przede wszystkim rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku kalendarzowym. Z punktu widzenia poprawności sprawozdania istotne jest jedynie zestawienie faktycznych wpłat z tytułu zaliczek oraz wydatków ponoszonych na utrzymanie nieruchomości.

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej ma obowiązek prowadzić tylko uproszczoną dokumentację finansową. Jak stanowi art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali, dla nieruchomości wspólnej prowadzi ewidencję pozaksiegową kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na ich pokrycie, a także rozliczeń z innych tytułów. Wspólnoty w zakresie sprawozdawczości finansowej nie mają nałożonych takich restrykcyjnych wymogów jak spółki prawa handlowego czy inne podmioty wymienione w art. 49 ustawy o rachunkowości. Wspólnot mieszkaniowych nie dotyczą również przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek niebędących spółkami handlowymi i nieprowadzących działalności gospodarczej (Dz.U. Nr 137, poz. 1539 ze zm.). Sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej, o jakim mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. nie podlega zatem rygorom przewidzianym w przepisach o rachunkowości. Przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty 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 tak, jak miało to miejsce w przedmiotowej sprawie poprzez tabelaryczne zestawienie sumy kosztów i przychodów za dany rok kalendarzowy.

Oceny tej, zdaniem Sądu Okręgowego nie zmienia fakt odsunięcia powoda od możliwości sprawowania kontroli zarządu. Sam fakt nieuprawnionej odmowy dostępu do danych finansowych wspólnoty nie uzasadnia uchylecia uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania. W toku postępowania złożono odpowiednie dokumenty, a powód nie wykazał, aby prowadziły one do konstatacji, że sprawozdanie było kłamliwe bądź nierzetelne, co sugerował w pozwie. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że obecny zarząd strony pozwanej cieszy się dużym zaufaniem członków wspólnoty.

Powód zamiast przedstawić pozostałym członkom wspólnoty swoje wątpliwości i zażądać na zebraniu stosownych wyjaśnień zrezygnował z takiej możliwości. Oczywiście sam ten fakt nie pozbawia powoda prawa kwestionowania posunięć zarządu. Co do zasady zebranie mieszkańców wspólnoty umożliwia zgłaszanie ewentualnych uwag co do poszczególnych zapisów sprawozdania, zaś wcześniejsze zawiadomienie o nim umożliwiało rozważenie wglądu w księgi finansowe wspólnoty celem rzetelnego przygotowania się do debaty nad prawidłowością i kompletnością sprawozdania. Co więcej możliwość wglądu do ksiąg rachunkowych pozwanej Wspólnoty jest i powinna być dla każdego członka wspólnoty zapewniona przez cały rok, a zatem śledzenie poszczególnych wydatków i ich kosztów jest realne także podczas bieżących rozliczeń. Prawo kontroli i związane z nim roszczenie o udzielenie wyjaśnień, udostępnienie dokumentów czy ksiąg wspólnoty przysługuje każdemu z właścicieli lokali, w tym także powodowi i odpowiada ciężącemu na zarządcy obowiązkowi umożliwienia im wykonywania tego prawa. Powód miał możliwość przedstawienia swojego stanowiska innym członkom wspólnoty jednak tego nie zrobił.

Zdaniem Sądu Okręgowego drobne uchybienia rachunkowe i konstrukcyjne sprawozdania, ani mała jego szczegółowość nie uzasadniały uchylecia uchwały. W kwestiach kluczowych zarzuty sformułowane w pozwie nie potwierdziły się. Złożone dokumenty obrazujące wydatki potwierdziły dane ze sprawozdania. Sprawozdaniu nie można zarzucić istotnych wad w zakresie jego kompletności i czytelności. W ocenie Sądu poglądy doktryny i orzecznictwo przytaczane przez powoda, mające potwierdzać zasadność odwołania się do zasad ustawy o rachunkowości, nie znajdują zastosowania do realiów stanu faktycznego niniejszej sprawy. W orzecznictwie rzeczywiście można znaleźć rozstrzygnięcia odwołujące się do ustawy o rachunkowości, dominuje jednak stanowisko przeciwne i łagodne podejście do wszelkich tego typu rygoryzmów w odniesieniu do wspólnot takich jak pozwana.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c, który stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. O zastosowaniu tego przepisu zadecydowała postawa pozwanego przed wytoczeniem pozwu. Pozwana wspólnota bezpodstawnie odmówiła powodowi dostępu do informacji co do wydatków i ich podstaw. Przez taką postawę powód nabrał podejrzeń co do prawidłowości przedstawionych rozliczeń. Pozwana zatem swoją postawą sprowokowała wytoczenie powództwa. Już tylko ta okoliczność uzasadnia nie obciążanie powoda kosztami procesu (uzasadnienie wyroku k. 198-202).

Apelację od tego rozstrzygnięcia złożył powód. Zaskarżając wyrok w całości zarzucił :

- sprzeczność ustaleń Sądu ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, marginalizację bezwzględnie obowiązujących regulacji ustawowych, dotyczących rozliczania kosztów ciepła w budynkach mieszkalnych - a w szczególności art.45a ustawy Prawo Energetyczne;
- obrazę art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i oparcie wyroku na stworzonej wirtualnej rzeczywistości, pozostającej w całkowitym oderwaniu od stanu faktycznego sprawy.

W konkluzji powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa oraz o zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu za I i II instancję (apelacja k. 218-222).

Strona pozwana natomiast wniosła zażalenie na zawarte w punkcie 3 powyższego wyroku rozstrzygnięcie o kosztach postępowania. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie przepisów postępowania:

a) 98 §1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie i nieobciążenie powoda kosztami

postępowania w I instancji w sytuacji, gdy strona pozwana wygrała proces;

b) 102 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie, w sytuacji gdy nie było podstaw do jego zastosowania w niniejszej sprawie, której przedmiotem była kwestia prawidłowości podjętych przez wspólnotę uchwał, a nie prawo powoda do żądania informacji o funkcjonowaniu wspólnoty,

c) 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w celu ustalenia faktów, które w ocenie sąd I instancji miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia o kosztach

postępowania sądowego, polegające na pominięciu dowodów z przesłuchania stron oraz dokumentów załączonych przez powoda do pisma z dnia 24 października 2016r., z których wynikało, że pozwana wspólnota nie odmawiała powodowi dostępu do żądanych informacji, co w konsekwencji winno skutkować orzeczeniem o kosztach w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c., a nie na podstawie art. 102 k.p.c.

Z uwagi na powyższe strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania sądowego, w przedmiocie uchylecia uchwały nr 1 pozwanej Wspólnoty z dnia 18 marca 2016r. w I instancji według norm przepisanych tj. w kwocie 377zł oraz zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego według norm przepisanych (zażalenie k. 208-209).

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji powoda i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych (odpowiedź na apelację k. 238-239).

Powód wniósł o oddalenie zażalenia strony pozwanej i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje (odpowiedź na zażalenie k. 224-225).

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie należy zaznaczyć, iż Sąd Apelacyjny nie podzielił ustalenia Sądu I instancji co do tego, iż powodowi odmówiono dostępu do danych finansowych strony pozwanej. Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy przed zebraniem wspólnoty, w dniu 15 marca 2016 roku, powód wystąpił do zarządu Wspólnoty o udzielenie szeregu informacji dotyczących sprawozdania finansowego. Żądał również doręczenia mu dokumentów stanowiących podstawę opracowania sprawozdania. Na etapie postępowania apelacyjnego strona pozwana załączyła jednak do akt pismo (k. 211), którego przyjęcie powód potwierdził swoim podpisem, stanowiące kolejną odpowiedź na żądania powoda, a z którego to pisma jednoznacznie wynika, że takiego wglądu do dokumentów powodowi nie odmówiono. Zaproponowano jedynie, aby nastąpiło to u Zarządu Wspólnoty po ustaleniu daty i godziny. O dostępie powoda do dokumentacji świadczą również podnoszone przez powoda zarzuty, odnoszące się w sposób szczegółowy do poszczególnych dokumentów księgowych, jak również załączniki do pozwu oraz pisma powoda z dnia 24 października 2016 r. (k. 106-112 akt oraz 117-119) . Nie ulega wątpliwości, że powód, tak jak inni członkowie Wspólnoty ma prawo w każdym czasie zapoznać się ze wszystkimi dokumentami wspólnoty, a ta nie ma prawa odmówić mu dostępu do dokumentów jednakże nie oznacza to, że strona pozwana ma obowiązek doręczania ich powodowi, a jedynie ich udostępnienia .

W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia dokonane przez Sąd pierwszej instancji, przyjmując je za własne, bez potrzeby ich powtarzania.

Odnosząc się do zarzutów obrazy prawa procesowego zaakcentowania wymaga, że zarzut przekroczenia zasady swobodnej oceny materiału dowodowego nie może zostać uznany za skuteczny, kiedy polega na zaprezentowaniu własnych, korzystniejszych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej oceny materiału dowodowego (postanowienie SN z 10 lutego 2002 r., sygn. II CKN 572/99). Równie nieskuteczny jest zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny materiału dowodowego, polegający na odmiennej interpretacji dowodów zebranych w sprawie, bez jednoczesnego wykazania, że ocena dowodów przyjęta przez sąd za podstawę rozstrzygnięcia przekracza granice swobodnej oceny dowodów. Pamiętać bowiem należy, że na sądzie ciąży obowiązek wyłącznie wyciągnięcia w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wniosków logicznie poprawnych, zaś w zakresie oceny zgromadzonego materiału dowodowego ustawodawca przyznał sądowi swobodę, pod warunkiem, że ocena ta nie jest sprzeczna ze wskazaniami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego. W ocenie Sądu Apelacyjnego mając na uwadze powyższe uznać należy, że jeśli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logiczne poprawne i niesprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego, to ocena ta nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów, nie może w żadnym wypadku zostać uznana za dowolną. Co więcej ocena taka pozostaje pod ochroną przepisu statuującego zasadę swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby na podstawie tego materiału

dowodowego można by było budować wnioski odmienne. Zatem jedynie w sytuacji, kiedy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo zasady doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to tylko wtedy przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (Wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00).

Analiza materiału dowodowego, zebranego przez Sąd I instancji, w ocenie Sądu Apelacyjnego nie daje żadnych podstaw do stwierdzenia, że dokonana w niniejszej sprawie ocena materiału dowodowego i ustalenia faktyczne były wybiórcze, nienależycie uzasadnione, sprzeczne z zasadami logiki, wskazaniem wiedzy i doświadczenia życiowego, a poczynione ustalenia faktyczne nie znajdowały logicznego uzasadnienia w zgromadzonym materiale dowodowym. Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że Sąd Okręgowy w sposób niezbędny dla potrzeb rozstrzygnięcia sprawy zebrał materiał dowodowy, dokonał jego wszechstronnej oceny i poczynił na jego podstawie poprawne ustalenia faktyczne.

Przede wszystkim podzielić należy zapatrywanie Sądu Okręgowego, że w przedłożonym sprawozdaniu finansowym za rok 2015 nie sposób dopatrzeć się poważnych błędów rachunkowych, czy też innych oczywistych uchybień w jego treści. Przeciwnie dokument ten (k. 10) jawi się jako typowe rozliczenie działania wspólnot mieszkaniowych. Sąd odwoławczy podziela też 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 podmioty gospodarcze.

Ustawa o własności lokali nie zawiera regulacji, która określałaby sposób sporządzenia sprawozdania finansowego wspólnoty mieszkaniowej. Co więcej w ogóle nie mówi o tym, że zarząd ma przedstawiać członkom wspólnoty takie sprawozdanie. Formuluje bowiem jedynie obowiązek przedstawienia corocznego sprawozdania z działalności zarządu [art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 716)], które bez wątpienia winno obejmować również kwestie finansowe, niekoniecznie jednak w formie pełnego sprawozdania finansowego, tj. bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych.

Analiza art. 29 ust. 1 i art. 30 ust. 1 i 2 powołanej ustawy wykazuje, że po zakończeniu kolejnego roku, zarząd wspólnoty obowiązany jest przedstawić sprawozdanie ze swojej działalności na zebraniu wspólnoty, które ma obowiązek zwołać do końca pierwszego kwartału roku następnego, wskazuje ponadto, że istotnym elementem tego sprawozdania jest zaprezentowanie pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną, podjęcie uchwały co do udzielenia absolutorium powinno być bowiem związane z zatwierdzeniem przez właścicieli lokali sprawozdania z działalności zarządu, nie zaś sprawozdania finansowego, którego obowiązek sporządzenia wynika z ustawy o rachunkowości i ma znaczenie w zakresie rozliczenia się przez wspólnotę mieszkaniową z organami administracji skarbowej oraz innymi organami państwa.

Po myśli art. 29 ust. 1 w.w. zarząd wspólnoty mieszkaniowej ma zatem obowiązek prowadzić tylko uproszczoną dokumentację finansową. 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.

Jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy intencją wprowadzenia w art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali obowiązku prowadzenia przez zarząd pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną było bowiem umożliwienie oraz ułatwienie członkom wspólnot mieszkaniowych zapoznania się z finansowymi aspektami ich funkcjonowania, które pozwala na łatwiejsze podjęcie decyzji w zakresie zatwierdzenia sprawozdania z działalności wspólnoty oraz udzielenia absolutorium jej zarządowi. Od właścicieli lokali, będących w przeważającej większości osobami fizycznymi, nie można bowiem wymagać znajomości ustaw regulujących szczegółową rachunkowość oraz zasady sporządzania klasycznych sprawozdań finansowych. Nie ulega tym samym wątpliwości, że roczne

sprawozdanie finansowe wspólnoty winno stanowić podsumowanie zapisów zawartych we wskazanej bardzo ograniczonej ewidencji pozaksięgowej, a więc zawierać tylko ogólne informacje o jej sytuacji finansowej, tj. sumie wpływów (przychodów) i wydatków. Co do tych ostatnich uznać należy ponadto, że winny one zostać porozbijane na kategorie wymienione w art. 14 u.w.l., tj. wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za media, koszty ubezpieczeń i podatków, wydatki na utrzymanie czystości i porządku oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że sprawozdanie finansowe zatwierdzone kwestionowaną przez powoda uchwałą nr 1/2016 spełnia przedstawione powyżej minimalne wymagania. Niewątpliwie zatem sposób jego sporządzenia nie jest sprzeczny z przepisami prawa. Nie można także uznać, że narusza on interesy powoda. Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, że wyszczególnione w sprawozdaniu wydatki znajdują pokrycie wystawionych rachunkach i fakturach. Trzeba zwrócić uwagę, że część wydatków na te media wskazywane w pozwie jest przez Wspólnotę uiszczana zaliczkowo, a zatem mogą występować pewne różnice, wynikające z ostatecznych rozliczeń na podstawie wskazań liczników. Dodatkowo trafny jest także wniosek Sądu pierwszej instancji, że wydatki są zgodne z dokonywanymi przelewami.

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 kwestionowanych kosztów wspólnoty, jednakże nie zgłosił na te okoliczności wniosków dowodowych (art. 6 k.c.).

Strona pozwana w toku procesu wyjaśniła także inne wątpliwości powoda, co do poszczególnych pozycji zwartych w sprawozdaniu, jak choćby, odnoszące się do kwoty z tytułu wynagrodzenia zarządu, kosztów prowadzenia księgowości, sprzątnia, jednakże szczegółowa analiza tych zarzutów stawianych w toku postępowania była zbędna .

Termin na wytoczenie powództwa przewidzianego art. 25 ustawy o własności lokali należy odnosić bowiem nie tylko do czynności wniesienia pozwu niedotkniętego brakami, ale również do sformułowania zarzutów podanych na uzasadnienie żądania pozwu o uchylenie wskazanej w nim uchwały. Późniejsze powołanie nowych zarzutów, które nie zostały podniesione w pozwie, nie może odnosić skutków ze względu na naruszenie terminu na wniesienie takiego powództwa (wyroki Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 30 listopada 2012 r., I ACa 1116/12 i z dnia 19 lutego 2004 r., I ACa 1297/03).

Uwzględnienie apelacji nie jest możliwe także w związku z okolicznościami podnoszonymi przez powoda w środku zaskarżenia. Wywody odnoszące się do wysokości pokrywanych przez członków Wspólnoty kosztów dostawy ciepła czy wody nie są bowiem przedmiotem zaskarżonej uchwały i odnoszą się do ustalonych przez Wspólnotę zasad ich pokrywania, wynikających z odrębnych, wcześniej podjętych uchwał, nie objętych przedmiotowym procesem.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda w zakresie punktu 2 wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.jako nieuzasadnioną.

W zakresie pkt. 1 wyroku natomiast wniesiony przez powoda środek zaskarżenia został złożony z przekroczeniem ustawowego terminu. Na umorzenie postępowania przysługuje zażalenie także wtedy, gdy postanowienie to zostało zamieszczone w wyroku, o rodzaju i dopuszczalności środka odwoławczego decyduje bowiem przedmiot rozstrzygnięcia, a nie forma orzeczenia. W niniejszej sprawie zatem od w.w. postanowienia powodowi przysługiwało zażalenie, które powinno być wniesione z zachowaniem wiążących się z tym środkiem reguł procesowych. Odpis wyroku Sądu Okręgowego z uzasadnieniem został doręczony powodowi w dniu 10 kwietnia 2017 r., termin do wniesienia zażalenia upłynął z dniem 17 kwietnia 2017 r., natomiast apelacja, którą powód zaskarżył odnośne postanowienie, została wniesiona w dniu 18 kwietnia 2017 r., a więc po upływie terminu przewidzianego w art. 394 § 2 k.p.c. W tej sytuacji apelacja dotycząca umorzenia postępowania, będąca de facto zażaleniem, podlegała odrzuceniu, jako wniesiona po upływie przepisanej terminu (art. 373 w związku z art. 370 k.p.c.).

Za nieuzasadnione należało uznać również zażalenie strony pozwanej na zawarte w wyroku rozstrzygnięcie dotyczące kosztów postępowania.

Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c., wyrażającym podstawową zasadę ponoszenia przez strony kosztów procesu, strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Reguła ta jest uzupełniona zasadami kompensacji, słuszności i zawinienia (art. 100 do 104 i art. 110 k.p.c.). Oparcie rozstrzygnięcia o kosztach procesu na jednej z uzupełniających zasad orzekania o kosztach, powinno być poprzedzone stwierdzeniem, że sytuacja zaistniała w sprawie wskazuje na celowość wyłączenia normy ogólnej. Możliwość obciążenia strony przegrywającej jedynie częścią kosztów albo nieobciążenia jej w ogóle tymi kosztami, uzależniona jest, stosownie do art. 102 k.p.c., od wyłonienia się w sprawie wypadków szczególnie uzasadnionych. Przepis art. 102 k.p.c. nie konkretyzuje pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1973 r., II CZ 210/73, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 r. III CZ 10/12, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2012 r. IV CZ 117/11, postanowieniu z dnia 11 lutego 2010 r., I CZ 112/09, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2012 r. III CZ 17/12). Podstawę do jego zastosowania stanowią konkretne okoliczności danej sprawy, przekonujące o tym, że w danym przypadku obciążenie strony przegrywającej kosztami procesu na rzecz przeciwnika byłoby rażąco niezgodne z zasadami słuszności, niesprawiedliwe.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd Sądu Najwyższego, że zastosowanie art. 102 k.p.c. i sposób skorzystania z tego przepisu jest suwerennym uprawnieniem sądu orzekającego i od jego oceny zależy przesądzenie, czy taki szczególny wypadek wystąpił ze względu na okoliczności rozpoznawanej sprawy i czy uzasadnia on odstąpienie w całości albo w części od zasady obciążenia strony przegrywającej kosztami procesu. Ingerencja w to uprawnienie Sądu w ramach rozpoznawania środka zaskarżenia na rozstrzygnięcie o kosztach procesu nie jest wprawdzie wyłączona, jednak ogranicza się tylko do sytuacji, gdy zastosowanie przez Sąd art. 102 k.p.c. (bądź nie) nie zostało w ogóle uzasadnione lub jeżeli nastąpiło z rażącym naruszeniem reguł przewidzianych w tym przepisie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 r. III CZ 2/12), co w tej sprawie nie miało miejsca. Sąd Okręgowy, wprawdzie lakonicznie, ale uzasadnił okoliczności jakie zdecydowały o zastosowaniu wobec powoda w.w. wyjątku. Uzasadniając zastosowanie zasady pozwalającej na nieobciążanie strony przegrywającej kosztami procesu, Sąd Okręgowy wskazał na charakter zgłoszonego roszczenia oraz przyczynę wystąpienia z pozwem, co uprawniało powoda do poszukiwania rozstrzygnięcia na drodze sądowej.

Ocena sądu, czy zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony, o którym mowa w art. 102 k.p.c., ma charakter dyskrejonalny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności rozpoznawanej sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 23 maja 2012 r., sygn. akt III CZ 25/12, LEX nr 1214589). Warto też pamiętać, że chociaż kwestia trafności i zasadności skorzystania lub nieskorzystania z uprawnienia jakie daje art. 102 k.p.c. podlega, co do zasady kontroli instancyjnej, to jednak ewentualna zmiana zaskarżonego postanowienia o kosztach powinna ograniczać się do sytuacji wyjątkowych (postanowienia SN z 3.12.2007 r., I CZ 110/07 oraz z 1.06.2011 r., II CZ 24/11).

Inaczej natomiast sytuacja przedstawia się w zakresie obciążenia powoda kosztami postępowania za drugą instancję, które nastąpiło w oparciu o zasadę wyrażoną w art. 98 k.p.c. Na zasądzoną z tego tytułu kwotę złożyły koszty wynagrodzenia dla pełnomocnika strony pozwanej ustalone na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 i w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.).