

Sygn. akt I A Ca 680/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Janusz Leszek Dubij
Sędziowie	:	SA Elżbieta Bieńkowska (spr.) SO del. Janusz Wyszyński
Protokolant	:	Sylwia Radek - Łuksza

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2012 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy(...) w R.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji **powoda**

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 4 lipca 2012 r. sygn. akt I C 677/12

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 135 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.**

UZASADNIENIE

A. K. wnosił o uchylenie uchwały nr (...) w sprawie udzielenia zarządowi Wspólnoty absolutorium podjętej w dniu 5 marca 2012 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową przy (...) w R.. Wskazał, że zarząd Wspólnoty, sprawowany przez Zespół (...) Sp. z o.o. w W. Oddział w B., oszukał członków Wspólnoty, przedstawiając im nierzetelną informację finansową. Podniósł też szereg zastrzeżeń do pozycji wymienionych w tej informacji finansowej, kwestionując widniejące w niej kwoty i wskazując na nieuzasadniony brak środków pieniężnych.

Wspólnota Mieszkaniowa przy (...)w R. wносиła o oddalenie powództwa. Podnosiła, że zaskarżona uchwała nie zawiera postanowień naruszających przepisy prawa, została podjęta w sprawie dotyczącej Wspólnoty przez organ do tego

upoważniony większością głosów. Wskazywała też, że powód nie orientuje się w zasadach prowadzenia rachunkowości Wspólnoty i nie potrafi prawidłowo odczytać dostarczonych mu dokumentów finansowych.

Wyrokiem z dnia 4 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, w tym 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

Uchwałą nr (...) z dnia 10 listopada 2004 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy (...) w R., w celu ujednoczenia i posegregowania zapisów poszczególnych zdarzeń gospodarczych, przyjęła układ kont według załącznika do tej uchwały (§ 1). Jednocześnie postanowiono, iż w księgach rachunkowych i wyniku finansowym będzie się ujmować wszystkie przychody i koszty związane z tymi przychodami, dotyczące danego roku, niezależnie od ich terminu zapłaty (§2). Poszczególne składniki aktywów i pasywów będą wyceniane na dzień bilansowy, stosując rzeczywiste poniesione na ich nabycie ceny.

Uchwałą nr(...)z dnia 11 sierpnia 2005 r. dokonano wyboru zarządu Wspólnoty, powierzając go osobie prawnej – Zespołowi Zarządów (...)W. A. M.Sp. z o.o. w W. Oddział w B..

Uchwałą nr (...)z dnia 24 listopada 2006 r. Wspólnota wprowadziła „Regulamin rozliczania kosztów świadczeń dla budynków Wspólnoty” o treści zgodnej z załącznikiem nr 1 do uchwały.

Przy pomocy, pochodzących z systemu komputerowego, wydruków z dnia 28 lutego 2012 r. Wspólnota poinformowała właścicieli lokali o swojej sytuacji finansowej. W opisany wyżej sposób przedstawiła „Informację finansową o wspólnocie za okres 01 – 12 2011”, z której wynikało m.in., że poniesione koszty opiewały na kwotę 34.872,02 zł oraz że dokonano umorzenia należności(...)w kwocie 22.696,11 zł, co łącznie dawało sumę 57.568,13 zł. Oprócz powyższej (...) przedstawiono również „Zestawienie obrotów i sald kont analitycznych za miesiąc grudzień 2011 r.” oraz „Kartotekę konta właściciela za rok 2011”.

Na zebraniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy (...) w R. w dniu 5 marca 2012 r. podjęta została uchwała nr 2/2012, w której członkowie Wspólnoty, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem za 2011 r. i dokonaniu oceny pracy zarządu, udzielili mu absolutorium. Za przyjęciem uchwały głosowało o, (...) udziałów, zaś przeciwko – o, (...) udziałów.

W piśmie z dnia 19 marca 2012 r. powód zarzucił Zespołowi (...) Sp. z o.o. Oddziałowi w B. szereg oszustw i kradzieży, jak również fakt, iż jego zdaniem przedstawiona „Informacja finansowa” nie została sporządzona zgodnie z ustawą. Zakwestionował też zapisy dotyczące wspomnianych wyżej kwot wymienionych kosztów w wysokości 34.872,02 zł oraz umorzenia należności (...)w kwocie 22.696,11 zł. Wniósł też zastrzeżenia co do sposobu rozliczania mediów.

W odpowiedzi na wymienione pismo (...) sp. z o.o. Oddział B. podała, że kwota 34.872,02 zł jest kwotą wszystkich wydatków poniesionych przez Wspólnotę w ciągu całego 2011 r. (suma faktur), natomiast kwota 22.696,11 zł jest to kwota zadłużenia (...) wpisana jako koszty roku 2011, zgodnie z podjętą przez Wspólnotę uchwałą nr (...) z dnia 31 stycznia 2011 r. Zarządca odniósł się też do kosztów c.o., wody i „Kartoteki finansowej za rok 2011” powoda.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, ponieważ powód nie wykazał, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Sąd wskazał, że wbrew zarzutom powoda, zgodnie z treścią art. 22 ust. 3 pkt 10 ustawy, Wspólnota nie ma obowiązku sporządzania bilansu, gdyż prowadzi jedynie ewidencję pozaksięgową, w ramach której podlegają rejestracji wszystkie koszty ponoszone przez Wspólnotę, związane z tymi kosztami zaliczki, a także rozliczenia z innych tytułów. Ponadto także właściciele lokali, podjęli uchwały szczegółowo regulujące zasady prowadzenia przez Wspólnotę księgowości. Na

tej podstawie Wspólnota podpisała umowę z bankiem na prowadzenie rachunku, a wszystkie operacje – przychody i rozchody – są na nim księgowane zgodnie z planem kont.

W ocenie Sądu pierwszej instancji brak było też podstaw do przyjęcia, że wyliczenia poszczególnych kwot zamieszczonych przez pozwaną w (...) były nieprawidłowe. Skoro zaś rachunkowość Wspólnoty prowadzona była zgodnie z przyjętymi przez nią uchwałami i opierała się na rachunku bankowym zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o własności lokali, to nie można było uwzględnić, niczym nieuzasadnionych, zarzutów powoda.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Z treści nieformalnej apelacji wniesionej przez powoda wynikało, że nie zgadza się on z rozstrzygnięciem Sądu I instancji i domaga się zmiany wyroku przez uwzględnienie powództwa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda na uwzględnienie nie zasługuje.

Sąd I instancji rozpoznając przedmiotową sprawę dokonał bowiem prawidłowych ustaleń faktycznych oraz przeprowadził właściwą ocenę prawną tego sporu.

Zaznaczyć należy, że przedmiotem sporu była uchwała nr (...) z dnia 5 marca 2012 r. podjęta przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej, którzy po zapoznaniu się ze sprawozdaniem za 2011 r. i dokonaniu oceny pracy zarządu, udzielili mu absolutorium.

Jedyną drogą wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli lokali jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.). Stroną pozwaną w takiej sprawie każdorazowo jest wspólnota właścicieli lokali, jako odrębny podmiot prawny, mający zdolność sądową i procesową, z mocy samego prawa na podstawie art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Wspólnota ma zaś organ uprawniony do jej reprezentowania w postaci zarządu.

Oznacza to, że w niniejszej sprawie stroną pozwaną mogła być wyłącznie Wspólnota Mieszkaniowej przy (...) w R., nie zaś jej zarząd ustanowiony uchwałą nr 5 z dnia 11 sierpnia 2005 r., w postaci osoby prawnej, czyli Zespół (...) Sp. z o.o. w W. Oddział w B..

Chybiona jest zatem argumentacja skarżącego zmierzająca do wykazania, że Sąd rozpoznał sprawę z udziałem niewłaściwego pozwanego.

Pozostałe zarzuty zawarte w apelacji zostały przedstawione w sposób mało czytelny, Najogólniej rzecz ujmując, uzasadnienie apelacji sprowadzało się do powtórzenia argumentacji zaprezentowanej przez powoda przed Sądem Okręgowym, a dotyczącej przedstawionego przez zarząd rocznego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości prowadzenia spraw Wspólnoty przez zarząd.

Sposób przedstawienia zarzutów w apelacji utrudnia szczegółowe odniesienie się do nich. Wskazać zatem jedynie należy, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali podstawą do uchylenia uchwały jest wystąpienie jednej z wymienionych w tym przepisie przesłanek (niezgodność z prawem, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie interesu właściciela lokalu), przy czym ciężar dowodu w zakresie ich istnienia spoczywa - stosownie do art. 6 k.c. - na powodzie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zgromadzone dowody uprawniały Sąd I instancji do sformułowania wniosku, że sprawozdanie Zarządu z działalności za 2011 r. oraz dołączona do niego „Informacja finansowa” dotycząca dochodów wspólnoty i kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje także podstaw do twierdzenia, że przedstawione sprawozdanie zawierało nieprawidłowe bądź nierzetelne dane dotyczące sytuacji finansowej

Wspólnoty. Sam zaś fakt, że powód – w oparciu o własne, niczym nieuzasadnione przypuszczenia - nie zgadzał się z taką formą informacji oraz kwestionował poszczególne pozycje zawarte w (...) finansowej”, nie pozwalał na uchylenie uchwały Wspólnoty o udzieleniu absolutorium zarządowi, jako niecelowej lub niegospodarnej, podjętej ze szkodą dla nieruchomości wspólnej.

W tym stanie rzeczy, Sąd Apelacyjny przyjął, iż powód nie podważył, oceny Sądu Okręgowego, że kwestionowana uchwała była zgodna z prawem i zasadami prawidłowej gospodarki i prawidłowego zarządu rzeczą wspólną. W efekcie brak było podstaw określonych w art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali uzasadniających uchylenie zaskarżonej uchwały. W zaistniałych warunkach podniesione przez stronę zarzuty apelacyjne okazały się w całości nietrafne i skutkowały oddaleniem apelacji na zasadzie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 2 k.p.c. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego należnych powodowi, ustalono na podstawie § 10 ust. pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).