

Sygn. akt VIA Ca 1810/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Jan Szachułowicz (spr.)

Sędzia SA – Teresa Mróz

Sędzia SO (del.) – Marcin Strobel

Protokolant: – sekr. sądowy Beata Pelikańska

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 10 września 2013 r.

sygn. akt XXV C 481/11

I oddała apelację;

II zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt: VIA Ca 1810/13

## UZASADNIENIE

Powód - (...) sp. z o.o. w W. wniosła o uchylenie w całości uchwały nr (...) Zebrania Właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. podjętej w dniu 24 marca 2011 r. oraz o zasądzenie kosztów.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów.

Wyrokiem z dnia 10 września 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę objętą pozwem i rozstrzygnął o kosztach procesu. Orzeczenie to oparte zostało na następujących ustaleniach i rozważaniach.

(...) sp. z o.o. jest właścicielką 10-ciu lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. (...) w W.. Właściciele lokali położonych w tych budynkach tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...).

Każda wspólnota mieszkaniowa ma, przy prowadzeniu rachunkowości, określony plan kont kosztowych, na które prowadzona jest ewidencja zgodnie z otrzymanymi od kontrahentów fakturami. Właściciele lokali są obciążani zgodnie z przyjętym planem gospodarczym. Rozliczenie natomiast składa się z dwóch części. Jest to rozliczenie świadczeń, tj. wody, śmieci, dźwigu i energii, natomiast pozostałe koszty to koszty zarządu, które wpływają na wynik finansowy wspólnoty. Ze świadczeń właściciele rozliczeni są do zera, tzn., że ponoszą oni całość kosztów, przy czym jeżeli były pobrane za niskie zaliczki, to dokonują dopłat, jeżeli zaś były za wysokie to zwracane są nadpłaty. Jeżeli przychody wspólnoty przekraczają koszty to wynik finansowy jest dodatni, jeżeli jest odwrotnie to wynik jest ujemny. Wynik finansowy z poprzedniego roku jest przenoszony na następne lata. Bilans natomiast jest ukoronowaniem ewidencji księgowej. Saldo zamknięcia bilansu za dany rok jest jednocześnie saldem otwarcia roku następnego. Nieprzestrzeganie zasad zamknięcia i otwarcia bilansu powoduje nierzetelność prowadzonych ksiąg i nieprawidłowości z tego wynikające. Niezgodność bilansu zamknięcia i otwarcia podważa wiarygodność całej księgowości.

W okresie lat 2008 - 2012 rachunkowość pozwanej Wspólnoty prowadziło kilka podmiotów, m. in. (...) sp. z o.o., (...), (...) sp. z o.o. oraz (...) sp. z o.o. Z uwagi na częste zmiany podmiotów prowadzących księgowość pojawiały się poważne problemy w zakresie przekazywania pomiędzy nimi dokumentacji księgowej Wspólnoty. Przekazywanie to odbywało się bowiem w sposób nieprofesjonalny, czego konsekwencją były istotne komplikacje w ewidencji działalności Wspólnoty w 2009 r. W okresie od stycznia do października 2009 r. księgi Wspólnoty nie były prowadzone, gdyż nie uzgodniono salda i bilansu na koniec 2008 r. Sprawozdanie finansowe za 2008 r. zostało zatwierdzone z opóźnieniem, dopiero w dniu 25 czerwca 2009 r., co było przyczyną odwołania Zarządu Wspólnoty. Dodatkowo, nie został przyjęty plan gospodarczy na rok 2009. W latach 2008 - 2010 wystąpiła niezgodność bilansu zamknięcia danego roku obrotowego z bilansem otwarcia kolejnego roku obrotowego w pozycji Fundusz (...).

Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2008 r. wynosił 126 474,49 zł podczas gdy bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2009 r. wynosił 150 217,70 zł. Z kolei bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2009 r. wynosił 142 120,92 zł natomiast bilans otwarcia kolejnego roku obrotowego na dzień 1 stycznia 2010 r. wynosił 153 254,67 zł. W księgach rachunkowych nie ma informacji, aby nieprawidłowości w dysponowaniu funduszami remontowymi zostały skorygowane w następnych okresach. Księgowość Wspólnoty była prowadzona w sposób nieodpowiadający wymogom przepisów. Nie było spójności w dokumentach i sprawozdawczości. Dokumenty analityczne nie w pełni pokrywały się ze zbiorczym zestawieniem. Wystąpiły także poważne braki w dokumentacji księgowej, a nadto dokumenty były księgowane z opóźnieniem.

W dniu 24 marca 2011 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...), na którym powzięto m.in. uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2010 r., sprawozdania Zarządu Wspólnoty za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2010 r. i udzielenia Zarządowi absolutorium. W punkcie 1 uchwały Wspólnota Mieszkaniowa przyjęła sprawozdanie finansowe za 2010 r. przedstawione przez Zarząd, zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały. Z kolei w punkcie 2 uchwały Wspólnota przyjęła sprawozdanie z działalności Zarządu Wspólnoty w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały i udzieliła absolutorium członkom Zarządu w osobach J. G., J. R., P. L.. W głosowaniu nad uchwałą wzięli udział właściciele lokali lub ich przedstawiciele posiadający 6 583 udziały i głosy ze wszystkich 7 090 udziałów i głosów. Za przyjęciem uchwały oddano 4 179 głosów a przeciw 2 404 głosy, nie było głosów wstrzymujących.

Stan faktyczny w sprawie Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów zalegających w aktach sprawy, które nie pozostawały ze sobą w sprzeczności i których autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy nie kwestionowała żadna ze stron postępowania, częściowo na podstawie dowodu z zeznań świadka E. B.. Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły również opinia biegłego sądowego z zakresu finansów i spółdzielczości W. B., opinia uzupełniająca tego biegłego oraz jego wyjaśnienia. W ocenie Sądu Okręgowego, dowody te stanowiły spójny materiał, przekonujący i nie budzący wątpliwości, a przez to zasługujący na wiarę. Dowody wzajemnie się uzupełniały, brak jest przesłanek do odmówienia im wiarygodności i mocy dowodowej w zakresie, w jakim stanowiły podstawę ustaleń faktycznych.

Opinie biegłego zostały sporządzone przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje, na podstawie dokumentacji zawartej w aktach oraz dokumentacji księgowej znajdującej się w siedzibie (...) Grupy (...), która obecnie obsługuje pozwaną Wspólnotę. Opinie są logiczne, precyzyjne i rzeczowe, w sposób dokładny i wyczerpujący odpowiadały na zadane biegłemu pytania. Dokonując oceny opinii Sąd Okręgowy miał na uwadze, że biegły nie mógł skorzystać z całej dokumentacji księgowej, gdyż wystąpiły poważne trudności w jej uzyskaniu od podmiotów prowadzących obsługę księgową Wspólnoty. Ponadto biegły korzystał z opinii biegłego M. K., który sporządził opinię dotyczącą dokumentacji księgowej Wspólnoty na potrzeby innego postępowania. Biegły W. B. wykorzystał jedynie niektóre informacje z opinii biegłego K. oraz uprzednio je zweryfikował. Konieczność skorzystania częściowo z opinii biegłego K. wynikała z faktu, że biegły ten opracował swoją opinię w oparciu o dokumenty, których nie udostępniono biegłemu W. B..

Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom świadka E. B. w zakresie, w jakim twierdziła, że księgowość Wspólnoty i bilans za 2010 r. były sporządzone zgodnie z prawem, gdyż pozostawały one w ewidentnej sprzeczności z opinią biegłego powołanego do zbadania rachunkowości Wspólnoty.

Sąd Okręgowy pominął przedstawione przez strony dowody z opinii oraz opinii uzupełniającej biegłego M. K. - sporządzonych na potrzeby postępowania w sprawie II C 558/10 toczącej się przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Pisemna opinia biegłego złożona do akt innej sprawy nie ma bowiem charakteru dowodu z opinii biegłego. Opinia taka stanowi dowód z dokumentu prywatnego, chyba że sąd dopuści dowód z opinii tego biegłego i zażąda złożenia jej do rozpoznawanej sprawy, a biegły ją potwierdzi (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 15 lutego 2013 r., IA Ca 1121/12, LEX nr 1311975). Nie uszło jednak uwadze Sądu Okręgowego, że biegły M. K. w swoich opiniach także wskazał, że rachunkowość pozwanej Wspólnoty była nieprawidłowa i nierzetelna.

Za nieposiadające znaczenia dla rozpoznania sprawy w rozumieniu art. 227 k.p.c. Sąd Okręgowy uznał dowody z wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia z dnia 30 kwietnia 2013 r. oraz postanowienie tego Sądu z dnia 11 czerwca 2013 r.

W ocenie Sądu Okręgowego, powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Zgodnie z art. 25 § 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu 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.

W pierwszej kolejności Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że nie okazał się zasadny zarzut pozwanej Wspólnoty, wskazujący na brak legitymacji czynnej po stronie powódki. Z materiału dowodowego jednoznacznie bowiem wynika, że powódka jest właścicielką lokali mieszkalnych w budynkach położonych przy ul. (...) w W..

Oceniając stanowisko pozwanej co do zachowania terminu do wytoczenia powództwa w tej sprawie, Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo takie może być wytoczone w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W niniejszej sprawie zaskarżona uchwała została podjęta w dniu 24 marca 2011 r. (czwartek), a pozew został wniesiony w dniu 5 maja 2011 r. (czwartek). Nie ulega więc wątpliwości, że termin na wytoczenie powództwa, wbrew twierdzeniom strony pozwanej, został zachowany.

Zdaniem Sądu Okręgowego, zgodnie z art. 29 § 1 u.w.l., zarząd lub zarządca, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną jest obowiązany 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. Przepis art. 29 § 1 u.w.l. wprowadził we wspólnotach mieszkaniowych uproszczone zasady rachunkowości, nie oznacza to jednak, że wspólnoty mieszkaniowe są zwolnione z prowadzenia dokumentacji księgowej na zasadach i z uwzględnieniem standardów wyrażonych w ustawie o rachunkowości oraz rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek niebędących spółkami handlowymi, nieprowadzących działalności gospodarczej. W orzecznictwie podkreśla się bowiem, że wspólnoty mieszkaniowe są zobowiązane

stosować przepisy ustawy o rachunkowości w zakresie uwzględniającym, że jako jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej nie mogą prowadzić działalności gospodarczej. Obowiązki nałożone ustawą o rachunkowości istnieją zatem niezależnie od wynikającej z art. 29 § 1 u.w.l. powinności prowadzenia ewidencji księgowej (zob. wyrok NSA z dnia 28 stycznia 2009 r., II FSK 1508/2007, LexPolonica nr 2120768).

Zgodnie z art. 52 § 1 ustawy o rachunkowości, 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. W myśl art. 45 § 2 ustawy o rachunkowości, sprawozdanie finansowe składa się z bilansu, rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej, obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Stosownie zaś do art. 46 § 1 tejże ustawy, w bilansie wykazuje się stany aktywów i pasywów na dzień kończący bieżący i poprzedni rok obrotowy. Sprawozdanie finansowe przedstawiane jest najczęściej wraz ze sprawozdaniem zarządu za dany rok obrotowy i stanowi jego część składową. Sprawozdanie finansowe wspólnoty, obrazujące poniesione koszty w podziale na poszczególne rodzaje kosztów, dostarcza informacji o zaliczkach wniesionych przez właścicieli lokali na pokrycie tych kosztów w danym roku, prezentuje wynik finansowy wspólnoty za dany rok. Dodatkowo w sprawozdaniu zawarta jest informacja o stanie rachunków bankowych, zgromadzonych środkach na funduszu remontowym oraz wydatkach pokrytych z tego funduszu, stanie rozrachunków wspólnoty z dostawcami i odbiorcami oraz zbiorcza informacja o nadpłatach i niedopłatach właścicieli. Obowiązek zarządcy/zarządu wspólnoty do złożenia sprawozdania, w tym sprawozdania finansowego, powstaje po zakończeniu roku obrotowego, którym dla wspólnot mieszkaniowych jest rok kalendarzowy. Ze sprawozdania może wynikać konieczność pokrycia przez właścicieli strat finansowych. Sprawozdanie finansowe ma więc istotne znaczenie zarówno w stosunkach zewnętrznych wspólnoty, między innymi z powodu zobowiązań podatkowych, jak też w stosunkach wewnętrznych, z powodu bezwzględnej konieczności rozliczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu oraz zaliczek na świadczenia związane z dostarczaniem mediów do poszczególnych lokali. Stąd też rzeczą istotną jest, aby sprawozdanie finansowe było sporządzone prawidłowo.

Sąd Okręgowy wskazał także, że jedną z naczelnych zasad rachunkowości jest wyrażona w art. 5 § 1 ustawy o rachunkowości zasada ciągłości. Zgodnie z przywołanym przepisem, przyjęte zasady rachunkowości należy stosować w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, wyceny aktywów i pasywów, ustalania wyniku finansowego i sporządzania sprawozdań finansowych, tak aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne. Szczególną rolę odgrywa tu zasada ciągłości bilansowej sprowadzająca się do tego, że wykazane w księgach rachunkowych na dzień ich zamknięcia stany aktywów i pasywów należy ująć w tej samej wysokości w otwartych na następny rok obrotowy księgach rachunkowych. Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, że w latach 2008 - 2010 wystąpiła niezgodność bilansu zamknięcia danego roku obrotowego z bilansem otwarcia kolejnego roku obrotowego w pozycji Fundusz Remontowy. Zatem w przypadku pozwanej Wspólnoty dochodziło do notorycznego naruszania art. 5 § 1 ustawy o rachunkowości i wyrażonej w nim zasady ciągłości bilansowej, co dotyczyło także sprawozdania finansowego za rok 2010. W ocenie biegłego W. B., niezgodność bilansu zamknięcia i otwarcia podważa wiarygodność całej księgowości w zakresie Funduszu Remontowego.

Sąd Okręgowy w dalszej kolejności wskazał, że zgodnie z art. 24 ustawy o rachunkowości, księgi rachunkowe powinny być prowadzone rzetelnie, bezbłędnie, sprawdzalnie i bieżąco. Księgi rachunkowe uznaje się za rzetelne, jeżeli dokonane w nich zapisy odzwierciedlają stan rzeczywisty. Księgi rachunkowe uznaje się za prowadzone bezbłędnie, jeżeli wprowadzono do nich kompletnie i poprawnie wszystkie zakwalifikowane do zaksięgowania w danym miesiącu dowody księgowe, zapewniono ciągłość zapisów oraz bezbłędność działania stosowanych procedur obliczeniowych. Księgi rachunkowe uznaje się za sprawdzalne, jeżeli umożliwiają stwierdzenie poprawności dokonanych w nich zapisów, stanów (sald) oraz działania stosowanych procedur obliczeniowych. W końcu księgi rachunkowe uznaje się za prowadzone na bieżąco, jeżeli pochodzące z nich informacje umożliwiają sporządzenie w terminie obowiązujących jednostkę sprawozdań finansowych. Zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy prowadzi do jednoznacznego wniosku, że księgi rachunkowe pozwanej Wspólnoty nie spełniały żadnego z kryteriów, o których mowa w art. 24 ustawy o rachunkowości. W pierwszej kolejności były bowiem prowadzone w sposób

nierzetelny i błędny, co podkreślał powołany w sprawie biegły. Dodatkowo, z uwagi na fakt, że w okresie od stycznia do października 2009 r. księgi Wspólnoty nie były prowadzone, gdyż nie uzgodniono salda i bilansu na koniec 2008 r. oraz fakt, że dokumenty były księgowane z opóźnieniem, nie można uznać, by księgi Wspólnoty były prowadzone na bieżąco. Nie sposób pominąć także okoliczności, że księgi rachunkowe Wspólnoty były w istocie niesprawdzalne, gdyż w dokumentach i sprawozdawczości nie było spójności, a dokumenty analityczne nie w pełni pokrywały się ze zbiorczym zestawieniem. Dodatkowo, istniały poważne braki w dokumentacji księgowej. Wprawdzie biegły wskazywał, że z uwagi na niemożność uzyskania dokumentacji księgowej Wspólnoty za okres od 2008 r. do 2010 r. nie miał on dostępu do wszystkich dokumentów księgowych, jednakże ta okoliczność przemawia na niekorzyść pozwanej Wspólnoty, która ze względu na bałagan panujący w jej księgach rachunkowych nie była w stanie udostępnić biegłemu wszystkich potrzebnych dokumentów. Nie ulega zatem wątpliwości, że przy prowadzeniu księgowości pozwanej Wspólnoty naruszono także art. 24 ustawy o rachunkowości i zasady z niego wynikające.

Sąd Okręgowy podkreślił, iż księgi rachunkowe stanowią podstawę sprawozdawczości finansowej jednostki. Jeżeli więc księgi takie są prowadzone w sposób błędny i nierzetelny, to taka sytuacja powoduje problemy w zakresie sprawozdawczości, gdyż sprawozdania finansowe oparte na wadliwej dokumentacji księgowej same są dotknięte wadą i nie oddają rzeczywistego stanu finansów danej jednostki. Konieczność sporządzania sprawozdania finansowego w sposób prawidłowy jest tym bardziej istotna, że sam ustawodawca podkreśla wagę tego dokumentu, skoro rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania pozostawione zostało do wyłącznej kompetencji zebrania ogółu właścicieli. Stosownie bowiem do art. 30 u.w.l., zarząd lub zarządca obowiązany jest zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Przedmiotem takiego zebrania powinny być w szczególności: uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu, ocena pracy zarządu lub zarządcy oraz sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. W konsekwencji zatwierdzenie bądź odmowa zatwierdzenia sprawozdania mogą wpłynąć na udzielenie zarządowi absolutorium, a zatem mogą mieć wpływ na odpowiedzialność organizacyjną członków zarządu. Skoro zatem ustawa nakłada na wspólnotę obowiązek corocznych obrad nad sprawozdaniem zarządu, to winien to być dokument od zarządu pochodzący i sporządzony zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali oraz przepisami ustawy o rachunkowości. Tymczasem sprawozdanie udostępnione właścicielom pozwanej Wspólnoty wymogu tego nie spełnia.

Zdaniem Sądu Okręgowego, niezależnie od tego, że przyjęcie nieprawidłowego sprawozdania narusza przepisy art. 5 i 24 ustawy o rachunkowości oraz art. 29 u.w.l., to dodatkowo narusza także zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Istotą sporządzania i przedstawiania rocznych rozliczeń jest bowiem zapewnienie przejrzystej i pełnej kontroli członków Wspólnoty nad jej finansami. Rzetelna kontrola musi być poparta danymi, które obejmują dany okres rozliczeniowy i są prawidłowe. Skoro zatem sprawozdanie finansowe za rok 2010 zatwierdzone uchwałą nr (...) było oparte na nierzetelnej i błędnej dokumentacji księgowej a nadto naruszało zasadę ciągłości bilansowej, to brak jest podstaw do przyjęcia, że podjęta uchwała odpowiada zasadom prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Utrzymanie nieruchomości wspólnej w dobrym stanie jest głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych oraz celem samej ustawy o własności lokali. Utrzymanie nieruchomości w dobrym stanie zależy między innymi także od prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Sąd Okręgowy wywiódł, że na ocenę spornej uchwały nie ma wpływu podnoszona przez pozwaną okoliczność, że większość członków Wspólnoty zagłosowała za uchwałą, gdyż z zasady zaskarżenie do sądu obejmuje uchwały podjęte. Sąd ten nie znalazł natomiast podstaw do uznania, że zaskarżona uchwała godzi w interesy powodowej spółki. Nie ulega wątpliwości, że prowadzenie przez Wspólnotę dokumentacji księgowej w sposób wadliwy oraz sporządzenie nieprawidłowych sprawozdań finansowych narusza prawa poszczególnych członków Wspólnoty. Jednak zastosowanie wskazanej w art. 25 § 1 u.w.l. przesłanki uchylenia uchwały w postaci naruszenia interesów właściciela wchodzi w grę tylko wtedy, gdy do naruszenia tychże interesów doszło w inny sposób niż poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (zob. E. Bończak - Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, Warszawa 2010, s. 432). Choć zaskarżona uchwała istotnie narusza zasady prawidłowego zarządu, to nie zostało wykazane, aby także w inny sposób naruszała interesy powódki.

Reasumując Sąd Okręgowy uznał, że zachodzą przesłanki do uchylenia zaskarżonej uchwały z uwagi na fakt, że będące jej przedmiotem sprawozdanie finansowe zostało sporządzone z naruszeniem przepisów ustawy o własności lokali oraz ustawy o rachunkowości, a nadto przedmiotowa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. W orzecznictwie podkreśla się, że członkowie wspólnoty mieszkaniowej władni są udzielić poszczególnym członkom zarządu absolutorium za wybrany okres, o ile decyzja w tym zakresie nie będzie powiązana z wadliwym sprawozdaniem finansowym, które wpływa na akceptację działalności zarządu (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 6 lutego 2013 r., IA Ca 1415/12, LEX nr 1312132). W rozpoznawanej sprawie uchwała nr (...) ściśle łączyła dwa elementy: zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2010 r. i w następstwie udzielenie absolutorium członkom Zarządu, co w takiej konfiguracji (jedna uchwała łącznie głosowana) nie mogło być uznane za prawidłowe. Stąd też uchyleniu podlegała cała zaskarżona uchwała.

O kosztach pomiędzy stronami Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Na podstawie art. 113 § 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Okręgowy nakazał pobrać od przegrywającej sprawę Wspólnoty na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1 969 zł tytułem nieuiszczonych kosztów opinii biegłego.

Wyrok Sądu Okręgowego strona pozwana zaskarżyła w całości apelacją przytaczając następujące zarzuty apelacyjne:

- naruszenie prawa materialnego, tj. przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na nieprawidłowym przyjęciu, iż zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 24 marca 2011r. narusza przepisy prawa oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, podczas gdy treść uchwały oraz postępowanie prowadzące do jej podjęcia nie pozwala na przyjęcie, iż zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa oraz z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością;
- naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów, wyrażające się w szczególności w oparciu rozstrzygnięcia na opinii biegłego W. B., podczas gdy opinia ta nie może stanowić adekwatnego i miarodajnego dowodu w sprawie, po pierwsze z uwagi na fakt posłużenia się przez biegłego treścią opinii innego biegłego, sporządzoną w całości innej sprawie, po drugie wobec tego, iż opinia ta w żaden sposób nie potwierdziła, iż sprawozdanie finansowe pozwanej Wspólnoty za 2010 r. oraz sprawozdanie z działalności Zarządu Wspólnoty zostały nieprawidłowo sporządzone;
- naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 3 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c., art. 227 k.p.c. oraz art. 6 k.c. poprzez uznanie, iż strona powodowa udowodniła, iż zaskarżona uchwała narusza przepisy prawa i zasady prawidłowego zarządzania, podczas gdy treść uchwały, procedura jej podjęcia oraz opinia biegłego sądowego W. B. nie pozwala na przyjęcie takiego stanowiska;
- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez wydanie rozstrzygnięcia z naruszeniem zasad współzycia społecznego, z pominięciem faktu, iż to właśnie na skutek działalności powódki, która zarządzała przez okres ponad dziesięciu lat pozwaną Wspólnotą, przez kolejne lata po jej odwołaniu Wspólnota była zmuszona porządkować dokumentację księgową.

Powołując się na powyższe zarzuty strona pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, jak również o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Strona powodowa wносиła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja jest bezzasadna. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy oraz wyprowadzone z nich wnioski i oceny.

Zaskarżona uchwała narusza przepisy prawa oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Względy oraz dowody o tym przesądzające klarownie przedstawił Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku a zatem nie ma potrzeby ponownego ich przytaczania.

Strona pozwana w swej apelacji sugeruje, że skoro sporządzono we właściwym terminie roczne sprawozdanie finansowe, skoro sprawozdanie to obejmuje bilans, rachunek zysków i strat, informację dodatkową i wszystkie niezbędne pozycje, skoro Zarząd złożył to sprawozdanie i zwołał we właściwym terminie zebranie ogółu właścicieli (zebranie o właściwym przedmiocie), to musi to automatycznie oznaczać, że nie doszło do naruszenia prawa. Ze stanowiska tego wynika więc, jakoby istotne było jedynie nominalne wypełnienie obowiązków nałożonych przepisami prawa, natomiast zupełnie bez znaczenia byłoby, w jaki sposób obowiązki te zostały wykonane. Tego sposobu argumentowania nie można zaakceptować, istotne jest bowiem nie tylko to, czy realizuje się powinności, ale także czy realizacja ta przebiega w sposób prawidłowy.

Sprawozdanie oparte na nierzetelnych danych samo w sobie staje się także nierzetelne i w związku z tym jego przyjęcie przez zebranie właścicieli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zastosowanie przeciwnego sposobu rozumowania doprowadziłoby do niemożliwych do zaakceptowania następstw, sprzecznych z istotą oraz rolą, jaką pełnią coroczne zebrania ogółu właścicieli oraz uchwały na nim podejmowane.

Tym samym nieuzasadniony jest zarzut apelacyjny naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Nie doszło również do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez oparcie przez Sąd Okręgowy rozstrzygnięcia na opinii biegłego W. B.. Biegły ten rzeczywiście oparł się częściowo na opinii innego biegłego. Jednak nie przyjął wyników badań tego innego biegłego bezkrytycznie i mechanicznie, ponieważ samodzielnie je zweryfikował a nadto posłużenie się częściowo badaniami innego biegłego było w tym przypadku uzasadnione, a przyczyny tego stanu rzeczy zostały przez biegłego B. racjonalnie wyjaśnione.

Z powyższych przyczyn nie można podzielić również kolejnego zarzutu apelacyjnego, zamykającego się w stwierdzeniu, że powód nie udowodnił swego roszczenia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego przepis art. 5 k.c. nie dawał podstaw do oddalenia powództwa w tej sprawie. Rozstrzygnięcie, jakie zapadło w tej sprawie nie dotyczy bowiem tylko pojedynczej relacji, zachodzącej jedynie pomiędzy powodem a pozwanym. Wywiera wpływ na wszystkich członków pozwanej Wspólnoty i odnosi się do sposobu zarządzania wielopodmiotową nieruchomością wspólną. W tych okolicznościach trudno byłoby zakwalifikować wytoczenie powództwa jako nadużycie prawa.

Dodatkowo też wskazać należy, że strona pozwana nie udowodniła przedstawionej w swej apelacji tezy, iż będące przedmiotem niniejszego postępowania nieprawidłowości w rachunkowości Wspólnoty były następstwem tego tylko, że strona powodowa w okresie wcześniejszym była zarządcą nieruchomości wspólnej. Na marginesie zaś należy przedstawić stanowisko, że zdarzenia, jakie miały ewentualnie miejsce w przeszłości nie zwalniają z właściwego wykonywania obowiązków aktualizujących się w okresach późniejszych.

Wobec powyższych względów apelację, jako bezzasadną, należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach za drugą instancję orzeczono na podstawie art. 98 § 1, 3 i 4 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c.