Sygn. akt I ACa 1171/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Mikołaj Tomaszewski
Sędziowie:	SA Małgorzata Gulczyńska SA Bogdan Wysocki (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa ***Spółdzielni (...) w C.***

przeciwko ***Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...).(...). w C.***

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 17 października 2012 r., sygn. akt XII C 1259/11

oddala apelację.

M. Gulczyńska M. Tomaszewski B. Wysocki

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia (...) w C. domagała się uchylenia uchwał ***pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w C.*** podjętych przez zebranie członków Wspólnoty w dniu 3 czerwca 2011 r. w przedmiocie:

- przyjęcia sprawozdania Zarządu Wspólnoty z działalności, w tym sprawozdania finansowego za rok 2010,
- przyjętej stawki zaliczki na c.o. (w zakresie dostawy do lokali prywatnych członków Wspólnoty),
- przyjętej stawki zaliczki na opłatę eksploatacyjną,
- przyjętej stawki zaliczki na fundusz remontowy.

Nadto powodowa Spółdzielnia wniosła o przyznanie powódce kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwana wniosła o oddalenia powództwa oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 17 października 2012 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo, zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.

Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w C. podjęło w dniu 3 czerwca 2011 r. następujące uchwały:

- uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2010 rok,
- uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia zaliczki centralnego ogrzewania wysokości 3,95 zł/m^2,
- uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia zaliczki opłaty eksploatacyjnej w wysokości 0,60 zł/m^2,
- uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia wysokości na fundusz remontowy w wysokości 1 zł/m^2.

Udział w nieruchomości wspólnej (gruncie) pozwanej Wspólnoty poza właścicielami lokali przysługuje również Skarbowi Państwa - Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w P. w części stanowiącej (...). Agencja Nieruchomości Rolnych nie jest właścicielem żadnego lokalu, a jedynie udziału w gruncie, stanowiącym części wspólne nieruchomości Wspólnoty, dlatego też nie jest członkiem Wspólnoty. Lokal mieszkalny przy ul. (...) został przekazany nieodpłatnie Spółdzielni Mieszkaniowej w C. z uwagi na rezygnację z wykupu przez najemcę.

W częściach wspólnych nieruchomości Wspólnoty nie znajdują się grzejniki centralnego ogrzewania. Wspólnota ogrzewa lokale mieszkalne za pomocą dwóch kotłowni, które rozliczne są wspólnie. Jedna kotłownia ogrzewa dwa budynki, a druga trzy budynki. Przez pomieszczenia części wspólnej nieruchomości przechodzą rury centralnego ogrzewania doprowadzające ciepło do lokali.

Sprawozdanie finansowe pozwanej Wspólnoty za rok 2010 sporządził zarządca nieruchomości. Obejmuje ono koszty i wydatki w danym roku. Zaległość członków Wspólnoty w opłatach została wskazana w sprawozdaniu finansowym w stopniu ciągłym. Koszty utrzymania lokalu stanowi kwota rzeczywiście poniesiona w danym roku kalendarzowym, natomiast zaliczki właściciele lokali uiszczają na poczet wydatków na utrzymanie lokalu. Te dwie wartości zwykle różnią się od siebie. W rocznym sprawozdaniu pozwanej Wspólnoty za rok 2010 w pozycji zobowiązania wskazano kwotę 608,75 zł, stanowiącą należności niektórych członków Wspólnoty tytułem nadpłaty zaliczek.

Koszty podgrzania wody i centralnego ogrzewania rozliczna są łącznie i Wspólnota przyjmuje tylko pewną kwotę jako z góry przyjętą na podgrzanie wody. W 2011 roku zaliczka na centralne ogrzewania została podwyższona z uwagi na to, że rzeczywiste koszty centralnego ogrzewania były wyższe niż wcześniejsze zaliczki. Instalacja centralnego ogrzewania jest wspólna dla całej nieruchomości i w związku z tym Wspólnota nie zawierała żadnych umów przesyłowych z członkami Wspólnoty. Koszty utrzymania kotłowni są różne, gdyż jedna ogrzewa 20 lokali, a druga 16.

Wspólnota nie posiada własnej kosiarki do trawy. W razie potrzeby jest ona pożyczana od sąsiedniej wspólnoty mieszkaniowej.

W związku z postępowaniami sądowymi, w które zaangażowana jest pozwana Wspólnota, ponosi ona koszty sądowe, koszty opłat skarbowych od udzielanych i pełnomocnictw oraz koszty dojazdu członków wspólnoty na rozprawy.

W 2010 roku tytułem zaliczek na utrzymanie lokalu i części wspólnych powodowa Spółdzielnia powinna była zapłacić kwotę 4.741,20 zł oraz na fundusz remontowy - 656,40 zł, a wpłaciła 1.107,70 zł.

Na dzień 31 grudnia 2010 r. bilans otwarcia funduszu remontowego pozwanej Wspólnoty wynosił 91.181,79 zł, zaś przychody tego funduszu z zaliczek właścicieli, wyniosły 23.170,20 zł. Koszty funduszu stanowiły kwotę 14.970 zł.

Wspólnota nie przyjęła planu gospodarczego, ponieważ istnieją braki finansowe wynikające z nieuiszczenia zaliczek przez wszystkich członków

W ocenie Sądu Okręgowego w świetle dokonanych ustaleń faktycznych powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów formułowanych w pozwie, Sąd w pierwszej kolejności rozważył, czy zachodzą przesłanki uchylenia Uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2010 rok. W przepisach prawa brak jest wymogu zachowania kontynuacji sprawozdań finansowych wspólnoty mieszkaniowej za poszczególne lata. Nie ma zatem podstawy, aby sprawozdanie finansowe pozwanej Wspólnoty z tego powodu uznać za nieodpowiadające prawu. Zostało ono podjęte, jak wynika z dokumentów z Zabrania Członków Wspólnoty z dnia 3 czerwca 2011 r., zgodnie z prawem, z zachowaniem wszystkich wymogów formalnych Sąd nie bada natomiast, czy sprawozdanie finansowe zawiera prawdziwe dane, a ocenia je jedynie w kontekście zgodności z prawem. Dane podane w rocznym sprawozdaniu finansowym Wspólnoty przyjęto na podstawie rzeczywistych naliczeń, kosztów oraz wydatków, jakie zostały poniesione przez Wspólnotę w 2010 roku. Naliczenia oparte są na prognozowanych wydatkach, zaś rozliczenia stanowią koszty rzeczywiste poniesione w danym roku na utrzymanie każdego z lokali. Z powyższego wynikają zatem różnice pomiędzy tymi wartościami.

W ocenie Sądu uchwała pozwanej Wspólnoty nr (...) w sprawie ustalenia zaliczki centralnego ogrzewania w wysokości 3,95 zł/m^2 nie narusza przepisów ustawy o własności lokali, a w szczególności powołanych przez pozwaną art. 14 pkt 2 w zw. z art. 15 ust. 1 tejże ustawy. Zgodnie z art. 14 pkt 2 ww. ustawy, na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, gazu, wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę. Stosownie zaś do art. 15 ust. 2 powołanej ustawy, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W części wspólnej nieruchomości nie zainstalowano grzejników, jednak właściciele lokali nigdy nie zrezygnowali z ogrzewania części wspólnych, a ich ogrzewanie odbywa się niejako „przy okazji", bowiem ciepło jest wytwarzane w tych pomieszczeniach (kotłownie) i przez nie transportowane (rury centralnego ogrzewania biegnące w korytarzach, piwnicach itp.). Również same instalacje centralnego ogrzewania są przedmiotem współwłasności. Nie budzi nadto wątpliwości Sądu fakt wspólnego rozliczania obu kotłowni należących do pozwanej Wspólnoty, pomimo tego, że jedna z nich dostarcza ciepło do 20 lokali mieszkalnych, zaś druga do 16 lokali. Obie kotłownie służą temu samemu celowi, a zasady prawidłowego zarządu nie sprzeciwiają się ujmowaniu ich wspólnie w rozliczeniu. Wskazać należy, że koszty eksploatacji kotłowni, takie jak zakup opału, wynagrodzenie pracownika, konserwacja i przegląd urządzeń, przynajmniej w części są wspólne.

Kwestionowana przez powódkę Uchwała nr (...)w sprawie ustalenia zaliczki opłaty eksploatacyjnej w wysokości 0,60 zł/m^2 również, w ocenie Sądu, nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością, ani też nie godzi w interesy właścicieli lokali. Powódka podniosła, że skoro udział w nieruchomości wspólnej przysługuje także Skarbowi Państwa - Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w P., to również Agencja Nieruchomości Rolnych powinna ponosić koszty opłaty eksploatacyjnej. Jednakże podmiot ten nie jest właścicielem żadnego lokalu mieszkalnego. Wspólnota od wielu lat, przy akceptacji swoich członków, ustala opłatę eksploatacyjną w oparciu o metr kwadratowy powierzchni lokalu. Także w czasie, gdy Wspólnota była administrowana przez powodową Spółdzielnię, stosowano ten sam system naliczania zaliczki na opłatę eksploatacyjną. Przyjęcie stawki zaliczki w oparciu o jednostkę metra kwadratowego powierzchni lokali ma uzasadnienie gospodarcze, jest systemem powszechnie stosowanym przez

wspólnoty mieszkaniowe i brak jest podstaw do przyjęcie, że jest on w jakikolwiek sposób krzywdzący dla właścicieli lokali.

W zakresie uchwały nr (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 1 zł/m^2, Sąd w oparciu o przedłożone sprawozdanie finansowe i zeznania występującego w imieniu pozwanej Wspólnoty E. K. stwierdził, że nie zachodzą przesłanki jej uchylenia. Różnica w wysokości kwoty zgromadzonej na funduszu remontowym i wykazanej w rocznym sprawozdaniu finansowym, a zakładaną jego wysokością wynika z faktu, że nie wszyscy członkowie wspólnoty uiszczają regularnie zaliczki na fundusz remontowy. Tym samym środki zgromadzone na tym funduszu nie odpowiadają wysokości zakładanych, które byłyby zgromadzone gdyby wszyscy właściciele lokali gdyby wywiązywali się oni z uchwalonych przez Wspólnotę uchwał w sprawie zaliczek na fundusz remontowy.

Sąd nie znalazł zatem podstaw do uwzględnienia powództwa i uchylenia zaskarżonych uchwał w oparciu o art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, wobec czego żądanie powódki oddalił.

O kosztach sądowych Sąd orzekł mając na względzie art. 98 § 1 k.p.c.,

Apelację od wyroku złożyła powódka, zaskarżyła go w części dotyczącej uchylenia uchwały oznaczonej numerem (...) dotyczącej zatwierdzenia sprawozdania Zarządu, w tym finansowego, za rok 2010. Powódka zarzucała orzeczeniu:

- błędy w ocenie faktycznej zebranego materiału dowodowego, polegające na przyjęciu, że sprawozdanie finansowe nie zawierało rażących błędów rachunkowych, że sprawozdanie jest wiarygodne tj. rzetelne, że w przepisach prawa brak jest wymogu zachowania kontynuacji sprawozdań finansowych Wspólnoty,
- nie wzięcie pod uwagę braku danych potrzebnych do sporządzenia spornego sprawozdania finansowego tj. uchwał dotyczących stawek zaliczek,
- błędne przyjęcie że uchwała dotycząca zatwierdzenia sprawozdania Zarządu była zgodna z prawem, chociaż stała w jaskrawej sprzeczności z dyspozycją art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali.

Wskazując na te zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia przez uchylenie uchwały dotyczącej zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2010 oraz wniosła o przyznanie powódce kosztów sądowych oraz kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji nie budzą wątpliwości i stąd Sąd Apelacyjny przyjmuje je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Ustalenia te nie zostały skutecznie podważone w apelacji, w ramach podnoszonych tam zarzutów „błędów w ustaleniach", „błędów w ocenie faktycznej zebranego materiału" itp.

Zarzuty te dotyczą bądź to okoliczności nieistotnych, bądź też sprowadzają się do przedstawienia własnej oceny poszczególnych elementów materiału dowodowego, konkurencyjnej w stosunku do ustaleń i ocen sądu I instancji.

Tak formułowane zarzuty nie mogły odnieść zamierzonego rezultatu.

Ocena materiału dowodowego, przedstawiona w pisemnym uzasadnieniu wyroku, jest pełna, zgodna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, mieszcząc się w ramach uprawnień sądu orzekającego, przewidzianych w art. 233 § 1 kpc.

W świetle ugruntowanego stanowiska judykatury do naruszenia tego przepisu mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych

dowodów, tj. zasadom logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 grudnia 2005 r. w spr. III CK 314/05, LEX nr 172176).

Podobnie, zarzut błędnych ustaleń faktycznych nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego, ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów, choćby ocena ta również była logiczna i zgodna z doświadczeniem życiowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2005 r. w spr. IV CK 387/04, LEX nr 177263).

Jeżeli bowiem z materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to taka ocena sądu nie narusza prawa do swobodnej oceny dowodów, choćby w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (zob. np.. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005r w spr. IV CK 122/05, LEX nr 187124).

Zgodzić można się jedynie z powódką, że dołączona przez pozwanego uchwała, oznaczona nr (...), dotyczy udzielenia zarządowi wspólnoty absolutorium, a nie zatwierdzenia sprawozdania zarządu za rok 2010.

Jest to jednak wynik ewidentnej pomyłki, bowiem, jak wynika z protokołu zebrania właścicieli lokali z dnia 3 czerwca 2011r (k.130-132), udzielenia absolutorium dotyczyła uchwała nr (...)

Nie ulega jednak wątpliwości, że na tym zebraniu podjęto również uchwałę nr (...), zatwierdzającą sprawozdanie zarządu za rok 2010 (w innym zresztą przypadku powództwo o uchylenie tej uchwały byłoby bezprzedmiotowe).

Natomiast powódka nie zdołała wykazać, aby sprawozdanie było nierzetelne, tzn., aby przedstawiało nieprawdziwy obraz funkcjonowania wspólnoty w roku obrachunkowym, w szczególności, aby zawierało nieprawdziwe dane odnośnie wpływów lub wydatków.

Udowodnienie takiego zarzutu wymagałoby co najmniej weryfikacji dokumentów źródłowych, jednak w tym zakresie nie doszło do odpowiedniej inicjatywy dowodowej.

Wbrew twierdzeniom skarżącej nie sposób w sprawozdaniu już prima facie dopatrzeć się „oczywistych" błędów rachunkowych a wywody środka zaskarżenia w tym przedmiocie są wyjątkowo nieczytelne.

Z kolei bez znaczenia są, dla oceny zgodności z prawem rzeczonego sprawozdania, takie okoliczności, jak uchylenie przez sądy podejmowanych przez wspólnotę w poprzednich latach uchwał o zatwierdzeniu corocznych sprawozdań finansowych zarządu czy też uchwał o ustaleniu wysokości zaliczek na utrzymanie lokali i nieruchomości wspólnej.

Wbrew poglądowi apelującej nie ma tu wymogu „ciągłości", czyli stwierdzenie wadliwości uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania nie skutkuje, per se, koniecznością uznania za wadliwe sprawozdań sporządzanych w kolejnych latach.

Przyjęcie takiego założenia paraliżowałoby działalność wspólnoty właścicieli lokali w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną.

Sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej, o jakim mowa w art. 30 ust. 1 pkt. 2 u.wł.lok. nie podlega, jeżeli chodzi o jego część finansową, rygorom przewidzianym w przepisach o rachunkowości.

Z natury rzeczy będzie ono miało formę uproszczoną i zawierać będzie przede wszystkim rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku kalendarzom, w szczególności w oparciu o wpłacone przez właścicieli zaliczki, oraz o prowadzoną przez zarząd pozaksięgową ewidencję tych kosztów (art. 29 ust. 1 u.wł.lok.).

Z punktu widzenia poprawności sprawozdania istotne jest zatem jedynie zestawienie ***faktycznych*** wpłat z tytułu zaliczek oraz wydatków ponoszonych na utrzymanie nieruchomości.

W tym stanie rzeczy w omawianym sprawozdaniu konieczne było też rozliczenie kosztów dostarczania ciepła do poszczególnych lokali, skoro, z przyczyn natury faktycznej, sieć ta, stanowiąca nierozdzielną całość, ogrzewa zarówno nieruchomość wspólną, jak i wyodrębnione lokale mieszkalne.

Natomiast kwestie ewentualnych rozliczeń między powódką a pozwaną, dotyczących kosztów utrzymania lokalu powódki oraz nieruchomości wspólnej nie podlegały rozstrzyganiu w niniejszym postępowaniu i powinny być przedmiotem odrębnego procesu.

Z kolei zarzut, jakoby w rzeczywistości sprawozdanie nie zostało złożone przez zarząd wspólnoty, a przez administratora, jako osobę nieuprawnioną, został zgłoszony dopiero w piśmie procesowym z dnia 28 maja 2012r (k. 87), a więc daleko po upływie 6-tygodniowego terminu prekluzyjnego z art. 25 ust. 1 a u.wł.lok.

Niezależnie od tego zarzut ten pozostał niewykazany (art. 6 kc).

Jak już wyżej wspomniano, 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 np. tylko ustnie przez jednego z członków zarządu czy nawet osobę przez zarząd do tego upoważnioną. Istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania tego dokumentu za własny.

Przenosząc to na grunt rozpoznawanej sprawy, nie sposób byłoby przyjąć, aby przedmiotowe sprawozdanie nie miało akceptacji zarządu pozwanej wspólnoty, a powódka nawet takiego zarzutu nie podnosi. Wystarczy wskazać, że było ono prezentowane na zebraniu właścicieli lokali w obecności członków zarządu, z których żaden nie podważał jego treści.

Bez istotnego znaczenia jest w tej sytuacji okoliczność, że sprawozdanie referował pełnomocnik zarządu w osobie administratora nieruchomości.

Z tych przyczyn na podstawie przepisu art. 385 kpc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku.

/-/ B.Wysocki /-/ M. Tomaszewski /-/ M. Gulczyńska