

**Sygn. akt I ACa 165/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Teresa Rak
Sędziowie:	SSA Paweł Rygiel (spr.) SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **M. S., K. S.**

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego wK.

z dnia 25 października 2017 r. sygn. akt I C 878/17

**oddala apelację.**

SSA Paweł Rygiel SSA Teresa Rak SSA Grzegorz Krężolek

sygn. akt I ACa 165/18

## UZASADNIENIE

Wyroku z dnia 4 października 2018 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo, którym powodowie M. S. i K. S. domagali się uchylenia uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K., której przedmiotem było zatwierdzenie sprawozdania za 2016 r. oraz udzielenia absolutorium zarządowi.

Sąd I instancji ustalił, że powodowie są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w K.. Są też współwłaścicielami udziałów wynoszących po 3/810 części w odrębnym lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalny nazwanym „garaż”. Z kolei zarządcą pozwanej wspólnoty jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K., na podstawie umów zawieranych o ustanowieniu odrębnej własności lokali i ich sprzedaży z kolejnymi nabywcami.

Pismem z dnia 5 kwietnia 2017 r. powodowie zostali poinformowani, że na zebraniu w dniu 27 marca 2017 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów zostały podjęte uchwały nr (...) i (...) pozwanej Wspólnoty. Uchwała nr (...) została podjęta w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2016 r. oraz udzielenia absolutorium zarządowi. (...) uchwałą głosowało - (...),(...) udziałów, przeciw - (...) udziałów, wstrzymujących się - (...) udziałów.

K. S. zwrócił się mailem do Kierownika D. (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. o przesłanie skanu w/w sprawozdania finansowanego. W odpowiedzi otrzymał przedmiotowe sprawozdanie, zawierające dokładne rozliczenie części wspólnych, rozliczenie lokali indywidualnych, rozliczenie funduszu remontowego.

Sąd ustalił także, że na dachu pawilonu handlowego znajdującego się przy ul. (...), tj. na nieruchomości sąsiedniej do budynków pozwanej wspólnoty, znajduje się stacja bazowa telefonii komórkowej. Mieszkańcy bloku (...) przy ul. (...) w K. podejmowali działania przeciwko lokalizacji i użytkowaniu masztu z antenami sieci telefonii komórkowej, w tym celu wystosowując pisma do Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Nadto Sąd wskazał, że pismem z dnia 3 listopada 2016 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) poinformowała powodów, że została wykonana pętla najazdowa od strony ul. (...). Prace zostały wykonane w ramach bieżącej konserwacji bez ponoszenia dodatkowych kosztów. Powodem wykonania pętli najazdowej były uwagi zgłaszane przez członków wspólnoty oraz fakt ponoszenia wydatków na konserwację i naprawę bramy używanej nie tylko jako wjazd do garażu ale i jako przejście dla pieszych.

W sprawie o sygn. akt I C 86/17, wyrokiem z dnia 26 września 2017 r. Sąd Okręgowy w K. uchylił uchwałę nr (...) z dnia 7 listopada 2016 r. podjętą przez pozwaną wspólnotę o treści: „właściciele nieruchomości postanawiają zlikwidować pętlę najazdową przed bramą garażową i zaakceptować zwiększone wydatki związane z nadmierną eksploatacją bramy garażowej”.

W tym stanie rzeczy, odwołując się do treści art. 25 ustawy o własności lokali, Sąd ocenił, że zgłoszone roszczenie jest bezzasadne. Sporna uchwała nie jest sprzeczna z prawem, niezgodna z umową właścicieli, jak też nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz nie narusza interesów właścicieli lokalu w inny sposób.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów podniesionych przez powodów, w pierwszej kolejności Sąd wskazał, że sporna uchwała, w przedmiocie sprawozdania składanego właścicielom lokali przez zarząd, nie narusza art. 30 ust.1 pkt 2 cyt. wyżej ustawy. Część finansowa sprawozdania nie podlega bowiem rygorom przewidzianym w ustawie o rachunkowości. Przy składaniu sprawozdań finansowych zarządu wspólnoty nie obowiązuje formalizm charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze. Ma ono natomiast formę uproszczoną i wystarczające jest, że zawiera przede wszystkim rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Sąd podkreślił przy tym, że powodowie nie podnieśli, aby sporne sprawozdanie zostało sporządzone nierzetelnie, nie zakwestionowali poszczególnych jego pozycji, jak też by sprawozdanie przedstawiało nieprawdziwy obraz funkcjonowania wspólnoty.

Jako gołosłowne Sąd ocenił twierdzenie powodów, że zarząd Wspólnoty nieprawidłowo wykonał plan finansowy, wydając kwoty wspólnoty na prywatny lokal i bez odpowiedniej zgody. W szczególności, biorąc pod uwagę, że ten zarzut powodowie wiązali z działaniami podjętymi przez Spółdzielnię mających na celu zamontowanie pętli najazdowej do bramy garażowej, wskazał, iż koszt wykonania tej pętli nie obciążał wspólnoty mieszkaniowej, Został on bowiem wykonany w ramach bieżącej konserwacji bramy, bez ponoszenia kosztów.

Za oczywiste bezzasadne Sąd uznał zarzuty, że zaskarżona uchwała jest wadliwa formalnie. Bezzasadne okazało się twierdzenie powodów, że niedopuszczalne jest, by uchwała obejmowała dwie kwestie tj. dotyczy zarówno zatwierdzenia sprawozdania finansowego, jak i udzielenia zarządowi absolutorium.

Nie podzielił też Sąd argumentów powodów o braku podstaw do udzielenia absolutorium, wobec akceptowania przez zarząd wspólnoty sytuacji zagrożenia życia i zdrowia części mieszkańców, a w szczególności faktu umieszczenia na dachu pawilonu handlowego znajdującego się naprzeciwko bloku należącego do pozwanej wspólnoty stacji

bazowej GSM. Wskazał, że możliwość podjęcia czynności przekraczających zwykły zarząd, a do takich zaliczyć należy podejmowanie kroków prawnych przeciwko podmiotom trzecim np. w sprawie dotyczącej faktu i ulokowania stacji bazowej GSM na nieruchomości sąsiedniej, konieczne jest podjęcie uchwały. Powodowie tymczasem nie wykazali, aby w 2016 r. kwestia ulokowania stacji bazowej GSM była przedmiotem porządku zebrania członków wspólnoty, aby problem ten został mimo woli członków wspólnoty, podjętej uchwały, przez zarząd pominięty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Od powyższego orzeczenia apelację wnieśli powodowie, zarzucając błąd w ustaleniach faktycznych polegający na wadliwym ustaleniu okoliczności co do kosztów montażu pętli najazdowej oraz ich źródła, jak też na wadliwym ustaleniu, że powodom doręczono sprawozdanie finansowe, podczas gdy doręczono im pozakięgowo zestawienie wpływów i wydatków. Zarzucili także naruszenie przepisów postępowania, a to art. 232 k.p.c. w zw. z art. 224 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosku dowodowego w zakresie kosztów montażu pętli najazdowej.

Apelujący zarzucili także naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 25 ust.1, art. 29 ust.1, art. 30 ust.1 pkt 2 i ust.2 pkt 3, art. 2, art. 18 ust.1, art. 21 ust.1 i 3, art. 33 ustawy o własności lokali, jak też art. 6 k.c., podtrzymując wszelkie zarzuty przeciwko spornym uchwałom, tak co do nieprawidłowego wykonywania zarządu, wadliwego sporządzenia sprawozdania finansowego, nieprawidłowego sposobu sformułowania uchwały poprzez połączenie w niej dwóch, niezależnych kwestii, wadliwego wydatkowania środków finansowych na cudzy lokal.

Powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie zaskarżonej uchwały i zasądzenie kosztów postępowania. Nadto wnieśli o przeprowadzenie dowodu dotyczącego kosztów montażu pętli najazdowej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powodów nie może odnieść zamierzonego skutku.

Ustalenia dokonane w pierwszej instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Zostały one oparte o wszystkie przeprowadzone dowody, których ocena mieści się w granicach wyznaczonych art. 233 § 1 k.p.c.

Kwestionowane przez powodów ustalenie dotyczące waloru dokumentu przesłanego im przez J. T. nie ma zasadniczego znaczenia w sprawie. Po pierwsze, to czy przedmiotowy dokument odpowiada wymogom dla przyjęcia, iż jest to właściwe sprawozdanie finansowe za 2016 r., należy do oceny prawnej. Po drugie, okoliczność, czy w ogóle dokument taki został im przesłany nie ma znaczenia dla wniosków co do merytorycznej poprawności spornej uchwały.

Ustalenia dotyczące kosztów montażu pętli najazdowej, poczynione przez Sąd I instancji, znajdują oparcie w treści zgromadzonych dowodów. Istota zarzutu w tym zakresie sprowadza się do oceny, czy Sąd I instancji miał podstawy do pominięcia wniosku dowodowego powodów, zmierzającego do ustalenia, czy wspólnota w rzeczywistości koszty takie poniosła. Odnosząc się do tego zarzutu wskazać należy, że z twierdzeń strony pozwanej, mającej pokrycie w sprawozdaniu finansowym będącym przedmiotem spornej uchwały wynika, iż koszty montażu pętli najazdowej nie zostały poniesione przez wspólnotę. Dla podważenia tej okoliczności nie był adekwatny dowód, czy w ogóle koszty takie zostały poniesione. Dla podważenia twierdzenia pozwanej wspólnoty niezbędne byłoby zakwestionowanie rzetelności samego sprawozdania i wykazanie, że sprawozdanie jest sprzeczne z dokumentami finansowymi wspólnoty. Dla wykazania tego niezbędne byłoby badanie całości ksiąg rachunkowych wspólnoty, do czego zgłoszone wnioski dowodowe nie zmierzały.

W tym stanie rzeczy w pełni należy podzielić argumentację prawną Sądu Okręgowego.

Trafnie powołuje Sąd I instancji, że sprawozdanie finansowe z działalności wspólnoty nie musi odpowiadać wymogom przewidzianym ustawą o rachunkowości oraz, że jest dokumentem o mniejszym stopniu sformalizowania. Skoro zgodnie z art. 29 ust.1 ustawy o własności lokali zarząd wspólnoty mieszkaniowej ma obowiązek prowadzić tylko uproszczoną dokumentację finansową, to nie ma obowiązku sporządzania sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości. Nadto, sprawozdanie stanowi część sprawozdania rocznego składanego przez zarząd.

Winno ono odpowiadać wymogom określonym w uchwałach bądź umowie właścicieli lokali (o ile takie są) i zawierać co najmniej taki zakres danych, jaki zawiera prowadzona dla danej nieruchomości wspólnej pozaksięgowo ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów nieruchomości wspólnej. Podkreśla się, że minimalny zakres rocznego sprawozdania finansowego, sporządzonego na podstawie pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną, winien zawierać informację o zaliczkach uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. W tym zakresie nie obowiązuje formalizm charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze (patrz: uzasadnienie Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 9 marca 2015 r., sygn. I ACa 1330/14, lex nr 1675889).

Bezasadne są także oceny apelujących, jakoby niedopuszczalne było zawarcie w jednej uchwale dwóch kwestii – zatwierdzenia sprawozdania i udzielenia zarządowi absolutorium. Zważyć należy, że obie kwestie są ściśle powiązane ze sobą, skoro już z art. 30 ustawy o własności lokali wynika, że zarządcy obowiązani są corocznie składać sprawozdanie z własnej działalności, a ust.2 pkt 3 tego przepisu wskazuje, że przedmiotem dorocznego zebrania właścicieli winno być sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Tym samym ustawodawca łączy kwestię przyjęcia sprawozdania z udzieleniem zarządowi absolutorium.

Całkowicie chybione są zarzuty powodów co do niewłaściwego sprawowania zarządu, odwołujące się do działania na szkodę właścicieli poprzez brak podjęcia skutecznych czynności dla likwidacji stacji bazowej GSM na sąsiedniej nieruchomości. Podzielić należy argumentację Sądu Okręgowego, iż powodowie nie wykazali, by do tego rodzaju działań zarząd był zobligowany przez członków wspólnoty.

W pozostałej części Sąd Apelacyjny odwołuje się do szczegółowej i trafnej argumentacji przytoczonej przez Sąd I instancji.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

SSA Teresa Rak SSA Paweł Rygiel SSA Grzegorz Krężolek