

Sygnatura akt I C 408/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Koninie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Mariola Klimczak

Protokolant: p.o. sekr. sąd. Jarosław Wróblewski

po rozpoznaniu w dniu 06-04-2016 r. w Koninie

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. C.**

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

uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

1. uchyła uchwałę numer (...) z dnia 17.03.2015 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. o przyjęciu sprawozdania z działalności zarządcy, w tym sprawozdania finansowego za 2014 rok;
2. uchyła uchwałę numer (...) z dnia 17.03.2015 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. o udzielenie absolutorium zarządcy;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 777 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 377 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Mariola Klimczak

I C 408/15

UZASADNIENIE

Powódka J. C. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. pozew o uchylenie uchwał tejże wspólnoty: z dnia 17.03.2015 roku nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania z działalności zarządcy, w tym sprawozdania finansowego wspólnoty za rok 2014, z dnia 17.03.2015 roku nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium zarządcy za działalność w roku 2014, a nadto zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu. W uzasadnieniu podała, że uchwała dotycząca sprawozdania finansowego wspólnoty za 2014 rok nie zawierała części opisowej, co pozbawia ten dokument – w ocenie powódki - cech sprawozdania, a wspólnota ma obowiązek stosowania ustawy o rachunkowości, dlatego sprawozdanie zarządcy powinno spełniać wymogi określone w tej ustawie. Według wiedzy powódki część środków wspólnoty została wydatkowana na potrzeby inne niż potrzeby wspólnoty, a mianowicie na roboty w poszczególnych lokalach mieszkaniowych, a bez części opisowej sprawozdania członkowie wspólnoty, w tym powódka, nie są w stanie sprawdzić, a mają do tego prawo, w jakiej wielkości środki wspólne zostały na ten cel wydatkowane. Stąd też wymieniona uchwała jest niezgodna z prawem i uchwałą nr (...) o powierzeniu czynności zwykłego zarządu, zaprotokołowanej przez notariusza, i narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes powódki, jako członka tejże wspólnoty. Skoro warunkiem udzielenia

absolutorium jest przyjęcie sprawozdania finansowego, to uchylene uchwały nr (...) powoduje konieczność uchylene uchwały nr (...) o udzieleniu absolutorium zarządcy.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K., w odpowiedzi na pozew, wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kwoty 17,00 zł tytułem zwrotu opłaty od pełnomocnictwa. W uzasadnieniu podała, że na zebraniu członków wspólnoty w dniu 17.03.2015 roku zarządca złożył w formie ustnej i pisemnej sprawozdanie ze swojej działalności, które składało się z dwóch części, a mianowicie zestawienia wykonania planu gospodarczego pozwanej za 2014 rok oraz rocznego sprawozdania finansowego pozwanej za 2014 rok. Z upoważnienia zarządcy, w formie ustnej, złożył je T. K. - pełniący funkcję Kierownika D. Rozliczeń, (...) i (...). Natomiast sprawozdanie w zakresie remontów we wspólnocie, z upoważnienia wspólnoty, złożył ustnie G. S.. W ocenie pozwanej, przy składaniu sprawozdań za rok gospodarczy wspólnoty nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze. Nie ma więc przeszkód, aby sprawozdanie to przedstawiono tylko ustnie przez jednego z członków zarządu lub osobę przez zarząd do tego upoważnioną. Właściciele lokali, w formie stosownej uchwały, nie postanowili w jakiej formie ma być składane sprawozdanie zarządu z jego działalności. Pozwana zaprzeczyła, aby złożone sprawozdanie z zarządu za 2014 rok było niezgodne z ustawą o rachunkowości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka J. C. jest właścicielką lokalu nr (...) w budynku położonym w K. przy ul. (...). W budynku tym znajduje się 36 lokali, których właściciele tworzą pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. Zarząd nieruchomością wspólną został powierzony Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. na podstawie uchwały nr (...) o powierzeniu czynności zwykłego zarządu (okoliczność bezsporna, uchwała nr (...) k. 51-52). Przedsiębiorstwo to jest również zarządcą (administratorem) tej wspólnoty.

Na dzień 17.03.2015 roku zostało zwołane zebranie członków wspólnoty. Powódka, jak i inni członkowie wspólnoty, otrzymała zawiadomienie o terminie tego zebrania wraz z projektami uchwał, które miały być na tym zebraniu poddawane pod głosowanie, w tym projektami uchwał nr (...) i nr (...) wraz z rocznym sprawozdaniem finansowym wspólnoty za 2014 r, sporządzonym w formie tabelarycznej, bez części opisowej (dowód: zawiadomienie o zebraniu k. 6-7, projekt uchwały nr (...) r k. 8, roczne sprawozdanie finansowe k. 9, potwierdzenie odbioru zawiadomień k. 66, zeznania stron k. 257-259).

W związku brakiem części opisowej sprawozdania finansowego powódka, m.in. pismem z dnia 13.03.2015 roku, zwróciła zarządcy uwagę na ten brak, wskazując, że już wcześniej, gdyż przy sprawozdaniach za poprzednie lata działalności, zarzucała zarządowi wadliwość sporządzanych sprawozdań wobec braku części opisowej. We wskazanym piśmie wniosła więc o uzupełnienie sprawozdania za 2014 rok i zażądała doręczenia jej dokumentacji umożliwiającej ustosunkowanie się do sposobu sprawowania zarządu (dowód: pismo z dnia 13.03.2015 r k. 99). Część opisowa sprawozdania nie została powódce doręczona. Na zebraniu w dniu 17.03.2015 roku z częścią finansową sprawozdania, stanowiącą załącznik nr 4 do protokołu, zebranych zapoznał T. K., a zakres działalności remontowej omówił G. S.. W dyskusji dotyczącej przedstawionego materiału zabrała głos powódka pytając o to czy przedstawione zadłużenia z tytułu zaliczki jest zagrożeniem dla wspólnoty. Odpowiedzi uczulił jej T. K. informując, że wpłaty zaliczek dokonywane są na bieżąco, a wykazywana zaległość u jednego właściciela nie zagraża płynności Wspólnoty. Inni członkowie wspólnoty pytali o „dociążenie” do zimnej wody, poruszali sprawę wykonywanego remontu instalacji elektrycznej w piwnicach i instalacji dzwonekowej, a upoważnione przez zarządcę osoby udzielały im wyjaśnień. Następnie uchwałę nr (...) podano pod głosowanie i została przyjęta. Za przyjęciem uchwały głosowało 52,96 % udziałów, przeciw uchwały 6,24 % udziałów. Powódka głosowała przeciw przyjęciu tej uchwały. Następnie pod głosowanie poddano uchwałę nr (...) o udzieleniu absolutorium zarządowi (w uchwale opisano jako zarządcy) i uchwała ta została przyjęta takim samym stosunkiem głosów (dowód: protokół z zebrania wspólnoty k. 71- 74, lista obecności na zebraniu k. 75, uchwała nr (...) k. 76, roczne sprawozdanie finansowe zarządu za 2014 r k. 77, sprawozdanie z wykonanego planu gospodarczego k. 78, uchwała nr (...) o udzieleniu absolutorium k. 79, zestawienie potrzeb remontowych i wykorzystania środków finansowych k. 70, zeznania świadków: T. K. k. 233, K. F. k. 232, G. S. k. 257, zeznania stron k. 258-259).

Wartość dowodowa dokumentów zgromadzonych w sprawie nie budziła zdaniem Sądu wątpliwości i nie była przez strony kwestionowana.

Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić przymiotu wiarygodności zeznaniom złożonym przez świadków i twierdzeniom stron. Z dowodów tych wynikało, że doręczony właścicielom lokali, przy projekcie uchwały nr (...), sprawozdanie finansowe wspólnoty za 2014 rok nie zawierało części opisowej oraz że na zebraniu w dniu 17.03.2015 roku, zwołanym w celu podjęcia m.in. zaskarżonych przez powódkę uchwał, upoważnione przez zarząd osoby udzielały członkom wspólnoty odpowiedzi na zadawane pytania.

Powyższy stan faktyczny był w sprawie bezsporny. W. on ze złożonych dokumentów oraz ze zgodnych zeznań świadków i twierdzeń stron. Sporem objęte było jedynie czy sprawozdanie finansowe wspólnoty za 2014 rok, doręczone właścicielom lokali, a później omówione na zebraniu, odpowiadało przepisom prawa, czy zawierało uchybienia i było niekompletne, przez co uniemożliwiało członkom wspólnoty ustosunkowanie się do niego.

Powódka zarzuciła, że brak części opisowej sprawozdania powodował, że właściciele lokali nie mieli możliwości dowiedzieć się jaki zakres prac obejmował przeprowadzony remont, jakie były podjęte działania, czy w ramach tego remontu były wykonane dodatkowe prace, na które właściciele nie wyrazili zgody poprzez stosowną uchwałę i czy cały zakres remontu został sfinansowany z funduszu remontowego wspólnoty. Powódka podniosła w szczególności, że brak części opisowej sprawozdania uniemożliwił członkom wspólnoty powzięcie wiedzy, ile ze środków wspólnoty zostało wydatkowane przez zarząd na majątek nie należący do wspólnoty, a mianowicie na wykonanie linii zasilających energii elektrycznej od liczników do niektórych mieszkań. Zarzuty podnoszone przez powódkę znalazły potwierdzenie w materiale dowodowym. Poza sporem pozostawało bowiem, że sprawozdanie finansowe wspólnoty za 2014 rok nie zawierało części opisowej. Kwoty wspomnianych wydatków na mieszkania indywidualne, pokrytych z funduszy wspólnoty, nie był w stanie określić J. D. nawet w złożonych zeznaniach w toku niniejszego postępowania.

Składający zeznania w imieniu pozwanej wspólnoty - J. D. podał, że sprawozdanie finansowe poza opisami pod numeracją rzymską, zawiera szczegółowe opisy poszczególnych pozycji kosztów. Poza tym w układzie tabelarycznym podana jest informacja wykonania w bieżącym roku i poprzednim. Jest również informacja o wykorzystaniu środków finansowych z funduszu remontowego, do tego dołączony był dokument o potrzebach remontowych i wykorzystaniu środków za poprzedni rok (wskazując na dokument z k. 70 akt), zaznaczając przy tym, że w dużych wspólnotach sprawozdania obejmują jeszcze zdarzenia istotne, np. postępowanie sądowe, zadłużenia na którymś z lokali, lecz w przypadku przedmiotowej wspólnoty nie widzi potrzeby takiego rozbudowywania sprawozdań, gdyż wymagałoby to dużego nakładu pracy, a zarządca administruje kilkudziesięcioma wspólnotami. W ocenie pozwanego te dokumenty, doręczone właścicielom lokali przy zawiadomieniu o zebraniu wspólnoty, w sposób wyczerpujący umożliwiają im zapoznanie się działalnością zarządu, a wymagania powódki z tym związane są wysokie i nieuzasadnione. Jeśli chodzi o doprowadzenie przyłączy elektrycznych do mieszkań, tj. poza część wspólną budynku, to J. D. przyznał, że było to uchybieniem i że zarząd nie uzyskał na to stosownej zgody właścicieli w formie uchwały, ale działał w przekonaniu, że sprawę instalacji elektrycznej w budynku należy rozwiązać kompleksowo, zaznaczając przy tym, że nie starał się o podjęcie stosownej uchwały w tym przedmiocie, albowiem wiedział, że zostanie ona zaskarżona przez powódkę. Wyjaśnił, że w sprawozdaniu finansowym koszty tego remontu zostały ujęte całościowo, zarząd nie widział bowiem potrzeby ujmowania, jako pozycji odrębnej, ilości środków wspólnych, które zostały przeznaczone na remont mieszkań indywidualnych.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powódki opiera się na art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000r, Nr 80, poz. 903 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem prawa 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. Powództwo takie może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej, 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. Natomiast zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali, zarząd lub zarządca, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną obowiązany jest składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 3 oraz art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy o własności lokali, zarządca ma obowiązek zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku, a przedmiotem tego zebrania powinna być ocena pracy zarządcy oraz sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Ustawa o własności lokali nie daje żadnych wskazówek co do formy i treści sprawozdania. Wskazuje je natomiast liczne orzecznictwo wydane w tym przedmiocie. Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 maja 2014 r., I ACa 1732/14, wyjaśnił, że obowiązek przedstawienia przez zarząd sprawozdania w kształcie określonym art. 45 ust. 2 ustawy z 1994 r. o rachunkowości spełnia bardzo ważną rolę, gdyż umożliwia właścicielom kontrolę nad działalnością zarządu i stanowi podstawę udzielenia mu absolutorium (art. 29 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali.) - LEX nr 1480615. Podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 7 sierpnia 2008 r. (I ACa 601/08), który stwierdził, iż "sprawozdanie zarządu nie może ograniczać się wyłącznie do kwestii finansowych, ale winno być odbiciem działalności zarządu we wszystkich sprawowanych przezeń dziedzinach zarządu".

W świetle powyższego zarzuty powódki pod adresem uchwały nr (...) w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2014 należy uznać za uzasadnione. Przede wszystkim rację należy przyznać powódce, że dokument, który ma stanowić sprawozdanie finansowe przedmiotowej wspólnoty (k. 67-70) nie spełnia wymagań przewidzianych dla takiego sprawozdania. Sprawozdanie finansowe powinno zawierać bowiem część księgową, zawierającą rozliczenie wpływów i wydatków oraz część opisową, wyjaśniającą działania zarządu oraz uzasadniającą poszczególne wydatki i omawiającą skutki ich poniesienia. Tymczasem lektura dołączonego do uchwały nr (...) sprawozdania finansowego nie pozwala na weryfikację skutków finansowych działań podjętych przez zarząd w 2014 r. Przedmiotowe sprawozdanie finansowe nie zawiera bowiem opisu działań zarządu, jasnych i rzeczowych wyjaśnień do poszczególnych pozycji ujętych w tabelach, co uniemożliwia jego przeanalizowanie i zrozumienie jego znaczenia. W przedmiotowym sprawozdaniu nie zostało w sposób pozwalający na zweryfikowanie opisane z czego wynikają poszczególne kwoty, co się na nie składa oraz w jaki sposób zostały one wyliczone. Te wszystkie informacje powinny znajdować się we wskazanym sprawozdaniu, albowiem członkowie wspólnoty nie mają obowiązku uczestniczenia we wszystkich zebraniach, mają natomiast prawo zapoznania się z działaniami zarządu w taki sposób, który umożliwi im ocenę prawidłowości tych działań. Wobec powyższego za niezasadną należy więc uznać argumentację pozwanej, że na zebraniu w dniu 17.03.2015 roku omawiane było sprawozdanie finansowe za 2014 rok, w tym członkom wspólnoty udzielane były dodatkowe informacje w odpowiedzi na zadawane pytania, co również dawało im możliwość oceny działalności i poczynania zarządu. Według stanowiska pozwanej część opisowa sprawozdania została przekazana członkom wspólnoty ustnie, przez omawiające je osoby, oraz w czasie dyskusji na zebraniu nad sprawozdaniem. W świetle powyższych rozważań nie można się zgodzić z tym poglądem. Jak powyżej wspomniano członkowie wspólnoty nie mają obowiązku uczestniczenia w zebraniach, ale za to zawsze mają prawo do zapoznania się z sprawozdaniem w sposób umożliwiający im kontrolę działalności pozwanej.

Powódka zarzuciła, że pod pozycją „wydatki na remonty” została wymieniona kwota 73.796,34 zł bez wyjaśnienia zakresu remontów, na które ta kwota została wydatkowana, podnosząc, że część tej kwoty została przeznaczona na remont mieszkań indywidualnych (co pozwany przyznał), a treść sprawozdania nie pozwala na ustalenie jaka to część i na jakiej podstawie remont części mieszkań został sfinansowany ze środków wspólnych. Bez części opisowej nie sposób zweryfikować np. czego dotyczą pozycje „pozostałe przychody operacyjne (pożytki, odszkodowania)” lub „przychody finansowe” zawarte pod nr IV tabeli.

Powódka wielokrotnie kierowała do pozwanej pisma zarzucając uchybienia w sporządzonych sprawozdaniach, wobec braku części opisowej. Zarzut taki, co do sprawozdania za 2014 rok, podniosła w piśmie z dnia 13.03.2015 roku, żądając jednocześnie przedstawienia dokumentów, w oparciu o które sprawozdanie zostało sporządzone. Mimo tych żądań dokumenty te nie zostały jej udostępnione. Zarządca ignorując zgłaszane w pismach zarzuty powódki nie uzupełnił sprawozdania i przedstawił je bez części opisowej. Dla oceny tych działań zarządcy – zdaniem Sądu - bez znaczenia pozostaje czy pozostali członkowie wspólnoty kwestionowali złożone sprawozdanie, czy nie i z jakich względów, czy je

rozumieli czy nie. Wszystko to nie pozbawia powódki prawa do uzyskania rzetelnej i pełnej informacji o działaniach zarządcy i zarządu.

W związku z powyższym, z uwagi na zbyt ogólnikowy charakter złożonego sprawozdania, brak szczegółowego omówienia podejmowanych przez wspólnotę działań finansowych oraz brak wyjaśnienia sposobu oraz podstaw wyliczenia poszczególnych pozycji, wątpliwości dotyczące prawidłowości rozliczeń kosztów remontu instalacji elektrycznej oraz nieudostępnienie powódce dokumentów umożliwiających szczegółowe skontrolowanie sprawozdania, należało uznać, że uchwała nr (...) narusza interes powódki, a nadto może naruszać zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. W związku z tym, na podstawie art. 25 § 1 ustawy o własności lokali, Sąd orzekł o uchyleniu uchwały nr (...).

Brak sprawozdania finansowego (wskutek uchylenia uchwały podjętej w tym przedmiocie) powoduje, że nie można mówić o złożeniu przez zarząd sprawozdania rocznego, o jakim mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. Z wyrażonego poglądu jasno wynika, że sprawozdanie zarządu jednak jest niezbędnym warunkiem do udzielenia absolutorium, stanowi niejako jego podstawę (p. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 grudnia 2014 r., I ACa 921/14, LEX nr 1621241).

W związku z powyższym, Sąd uznał, że konsekwencją uchylenia uchwały w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2014 rok, musi być uchylenie również uchwały nr (...) w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi pozwanej wspólnoty. Udzielenie absolutorium jest bowiem możliwe dopiero po prawidłowym rozliczeniu się przez zarząd z podejmowanych działań i przedstawieniu członkom wspólnoty szczegółowych informacji odnośnie gospodarki finansowej umożliwiających ich ocenę.

W tym stanie rzeczy Sąd uchylił również uchwałę nr (...) (w wyroku opisując ją w brzemieniu nadanym przy podjęciu uchwały, a więc że dotyczy udzielenia absolutorium zarządcy, a powinno być zarządowi). Udzielenie absolutorium bez przyjęcia sprawozdania zarządu z jego działalności (wobec uchylenia uchwały w tym przedmiocie) jest sprzeczne z wymogami zawartymi w art. 30 ustawy o własności lokali.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., w tym o kosztach zastępstwa procesowego także na podstawie § 2 pkt 1 i 3 oraz 11 ust.1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) - zasądając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 777,00 zł, na która składają się wniesiona przez powódkę opłata od pozwu w kwocie 400,00 zł i koszty zastępstwa procesowego w kwocie 360,00 zł i opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.

/SSO Mariola Klimczak/