

Sygn. akt V ACa 115/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Edyta Jefimko

po rozpoznaniu w dniu 25 październik 2022 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa S. S.

przeciwko (...)

o uchylenie uchwał nr (...)

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 4 listopada 2021 r., sygn. akt II C 1334/19

1. **oddala apelację,**

1. **zasądza od S. S. na rzecz (...) kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.**

SSA Edyta Jefimko

Sygn. akt V ACa 115/22

UZASADNIENIE

S. S. w powództwie skierowanym przeciwko (...) wniosła o uchylenie uchwał:

- nr(...) w sprawie sprawozdania finansowego za rok 2018,
- nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2018,
- nr (...) w sprawie wyboru członka Zarządu(...) W. C. (1) albo stwierdzenie jej nieważności/nieistnienia,
- nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2019,
- nr (...)w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2019.

Ponadto, powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

S. S., uzasadniając żądanie pozwu, wskazała, że jest członkiem pozwanej (...) a podjęte częściowo głosami zebranymi na zebraniu w dniu 19 marca 2019 r., a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwały o numerach (...) są sprzeczne z prawem, w szczególności z art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, (t.j. Dz.

U. z 2021 r. poz. 217 z późn. zm. – dalej powoływanej jako: „u.r.”), gdyż sprawozdanie zatwierdzone uchwałą nie zostało podpisane przez członków Zarządu Wspólnoty, a tylko przez księgową. Ponadto, zdaniem powódki, gospodarka środkami finansowymi Wspólnoty i sposób wyłaniania wykonawców, zleconych robót, był co najmniej niejasny, jak również niezgodny z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością. Powódka podniosła, że głosowanie nad uchwałami w trybie indywidualnego zbierania głosów odbyło się poprzez wrzucanie kart do głosowania do urny wystawionej przy miejscu przebywania pracowników ochrony i w związku z tym nie ma informacji, czy uprawnieni właściciele wzięli udział w głosowaniu, ile oddano głosów ważnych oraz nieważnych oraz wstrzymujących się. Powódka wskazała nadto, że głosowanie trwało tak długo, aż została zebrana liczba głosów konieczna do uznania, że uchwała została podjęta, co narusza art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 – dalej powoływanej jako: „u.w.l.”). Uchwała nr(...) nie uzyskała wymaganej większości głosów, dlatego z mocy prawa nie może zostać uznana za ważną. Natomiast zaskarżenie uchwał nr (...) i nr (...) było konsekwencją wcześniejszego zaskarżenia uchwał nr (...)

(...) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzone, do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana wskazała, że wszystkie zaskarżone uchwały uzyskały wymaganą większość głosów członków Wspólnoty. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez osobę posiadającą fachową wiedzę, w sposób rzetelny, odzwierciedlając wszystkie zdarzenia gospodarcze we Wspólnocie, które miały miejsce w roku 2018. Uchwała nr (...) nie może zostać skutecznie zakwestionowana tylko z tej przyczyny, że na etapie jej projektu sprawozdanie finansowe nie zostało podpisane przez Zarząd Wspólnoty w sytuacji, gdy do złożenia podpisu doszło przed zawiadomieniem właścicieli o treści podjętej uchwały. Ponadto uchylene tej uchwały w żaden sposób nie zmieni treści sprawozdania finansowego Wspólnoty, co w rezultacie skutkowałoby koniecznością podjęcia jeszcze raz uchwały o takiej samej treści. W ocenie pozwanej zarzuty powódki, dotyczące gospodarki finansowej Wspólnoty, w tym sposobu wyłaniania wykonawców prac remontowych są gołosłowne i w żaden sposób nie mogą stanowić podstawy do kwestionowania sprawozdania finansowego za 2018 r., tak jak zarzuty odnośnie procedury zbierania głosów pod uchwałami Wspólnoty nie mogą prowadzić do negatywnej oceny działalności Zarządu Wspólnoty, a uchwała nr (...) uzyskała większość głosów.

Wyrokiem z dnia 4 listopada 2021 r. – Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo, zasadzając od S. S. na rzecz (...) w (...) kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wniosków:

Powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) o powierzchni 46,3000 m⁽²⁾, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr (...)

W roku 2018 Zarząd (...) dokonał remontu śmietnika za kwotę 11.000 zł, czyszczenia cokołów za kwotę 8.241 zł, nasadzeń zieleni za kwotę 6.834 zł, punktowej naprawy dachu za kwotę 37.165,80 zł, wymiany wodomierzy i ciepłomierzy 69.748,56 zł, prac malarskich 99.360 zł, a także poniósł koszty za usługi ochrony w kwocie 98.640,57 zł. Podjął również decyzję o wymianie bieżących materiałów eksploatacyjnych i o wykonaniu dalszych prac remontowych.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W., w celu wybrania ofert przeprowadzała konkursy, po których rozstrzygnięciu zawierała umowy z firmami, jakie przedstawiły najkorzystniejsze warunki współpracy. Po wykonaniu robót remontowych odbywały się ich odbiory, przy czym stan wszystkich wykonanych prac został oceniony jako dobry.

W dniu 19 marca 2019 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., na którym właściciele lokali przedstawiali swoje uwagi oraz zastrzeżenia co do sposobu przeprowadzania remontów, wydatkowania środków oraz dalszych planów Zarządu Wspólnoty, związanych z wydatkowaniem środków finansowych. Na zebraniu obecnych

było dziewięciu właścicieli lokali. W. S. w dniu 19 kwietnia 2019 r. skierował do pozostałych właścicieli lokali swoje wyliczenia kosztów malowania klatek schodowych, które były o 40.087,14 zł mniejsze od przedstawionych przez Zarząd Wspólnoty. W odpowiedzi na to wystąpienie Zarząd Wspólnoty skierował do właścicieli lokali pismo, w którym wskazał, iż przed wyborem oferty na malowanie nieruchomości zebrał również inne oferty i dokonał wyboru oferty najkorzystniejszej. Podkreślił, że wyliczenia przedstawione przez jednego z mieszkańców są całkowicie błędne oraz oderwane od rzeczywistych realiów i cen rynkowych. Do treści pisma odniósł się również wykonawca robót W. C. (2), kwestionując zasadność zgłoszonych zarzutów.

Zarząd Wspólnoty (...) w dniu 6 lutego 2019 r. skierował do wszystkich właścicieli nieruchomości przy ul. (...) zaproszenie na roczne zebranie właścicieli przedmiotowej nieruchomości, wskazując datę zebrania na dzień 19 marca 2019 r. Na zebraniu miało zostać przedstawione sprawozdanie Zarządu Wspólnoty oraz planowano podjęcie uchwał m.in. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2018 r. – (uchwała nr(...)) i udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2018 (uchwała nr (...)). Powódka była obecna na zebraniu i głosowała przeciwko podjęciu tych uchwał.

Ponieważ w wyniku głosowania na zabranie nie doszło do podjęcia uchwał dalsze głosowanie odbywało się w trybie indywidualnego zbierania głosów w okresie od dnia 15 marca 2019 r. do dnia 1 lipca 2019 r.

Uchwałą nr (...) z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2018 r. Zarząd Wspólnoty ujawnioną w sprawozdaniu finansowym nadwyżkę za 2018 r. w kwocie 10.000 zł przeznaczył na fundusz eksploatacyjny oraz w kwocie 12.936,31 zł na fundusz remontowy. Ponadto, środki zgromadzone na funduszu remontowym Wspólnoty, niewykorzystane do dnia podjęcia uchwały, w całości dodał do środków zgromadzonych na ten cel na rok 2019. Za podjęciem przedmiotowej uchwały oddano 61,38% głosów, a przeciw 5,10%, ilość głosów nie branych pod uwagę wyniosła 1,03%.

Sprawozdanie finansowe, stanowiące załącznik do przedmiotowej uchwały, na etapie projektu uchwały początkowo zostało podpisane tylko przez księgową A. B., a po podjęciu uchwały również przez członków Zarządu Wspólnoty.

Uchwałą nr (...) z dnia 25 czerwca 2019 r. udzielono absolutorium wszystkim Członkom Zarządu Wspólnoty(...) za rok 2018. Za podjęciem przedmiotowej uchwały oddano 61,45% głosów, przeciw 5,10%, ilość głosów nie branych pod uwagę wyniosła 1,79%.

Uchwałą z dnia 25 czerwca nr (...) powołano W. C. (1) na Członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Za podjęciem przedmiotowej uchwały oddano 51,60% głosów, przeciw 8,89%, ilość głosów nie branych pod uwagę wyniosła 9,02%. Jeden głos - właściciela lokalu nr(...)- został oddany w dniu 1 lipca 2019 r., a więc już po sporządzeniu zawiadomienia o podjęciu tej uchwały.

Tego samego dnia pozwana przygotowała, a następnie w dniu 27 czerwca 2019 r. skierowała do właścicieli lokali zawiadomienie o podjętych w dniu 25 czerwca 2019 r. uchwałach. Powódka potwierdziła otrzymanie tego zawiadomienia.

Zarząd Wspólnoty pismem z dnia 19 marca 2020 r. z uwagi na ogłoszony w Polsce stan zagrożenia epidemiologicznego odwołał zebranie właścicieli lokali zaplanowane na dzień 27 marca 2020 r., a głosowanie nad podjęciem uchwał przeprowadził w trybie indywidualnego zbierania głosów. W tym celu w dniu 20 marca 2020 r. dostarczono do skrzynek lokatorskich zawiadomienia o odwołanym zebraniu wraz z materiałami na zebranie. Powyższe materiały dostarczono również do mieszkania powódki.

Uchwałą nr (...) z dnia 14 lipca 2020 r. zatwierdzono sprawozdanie finansowe dotyczące roku 2019 (§ 1). Ujawnioną w sprawozdaniu finansowym nadwyżkę w wysokości 56.721,60 zł za rok 2019 przeznaczono w całości na fundusz remontowy (§ 2). Środki zgromadzone na funduszu remontowym Wspólnoty, które nie zostały wykorzystane do chwili podjęcia uchwały w całości dodano do środków zgromadzonych na ten cel w 2020 r. (§ 4). Za przyjęciem uchwały oddano 55,75% głosów, przeciwko 2,47%, ilość głosów nie branych pod uwagę wyniosła 1,03%.

Uchwałą nr(...) z dnia 14 lipca 2020 r. udzielono absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2019. Za podjęciem uchwały oddano 55,07% głosów, przeciwko podjęciu 3,23%, ilość głosów nie branych pod uwagę wyniosła 1,03%.

Tego samego dnia Zarząd Wspólnoty (...) sporządził zawiadomienie o podjętych uchwałach.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości, uznając je za bezzasadne. Stwierdził, iż powódka jako członek pozwanej Wspólnoty posiadała legitymację czynną do wytoczenia powództwa o uchylenie wszystkich zaskarżonych uchwał, ale w przypadku uchwały nr (...) r. nie uczyniła tego w ustawowym terminie zawitym, określonym w art. 25 ust. 1a u.w.l. i już z tego powodu żądanie uchylenia tej uchwały nie mogło zostać uwzględnione. Natomiast termin ten nie odnosi się do żądania stwierdzenia nieważności albo nieistnienia przedmiotowej uchwały.

Powódka zarzucała, że uchwały nr (...) i nr (...) są niezgodne z art. 52 ust. 2 u.r. z tej przyczyny, że sprawozdanie zatwierdzone uchwałą nr (...) nie zostało podpisane przez członków Zarządu. Nie była jednak sporna pomiędzy stronami okoliczność, że sprawozdanie finansowe przedstawione na zebraniu w dniu 19 marca 2019 r. (stanowiące załącznik do projektu uchwały nr (...)) zostało podpisane wyłącznie przez księgową A. B., zaś członkowie Zarządu Wspólnoty podpisali je dopiero po przegłosowaniu uchwały nr (...)

Zgodnie z 30 ust. 1 pkt 1 i 2 u.w.l. Zarząd Wspólnoty był zobowiązany złożyć właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Przepis ten koresponduje z treścią art. 30 ust. 2 u.w.l, zgodnie z którym przedmiotem zebrania ogółu właścicieli lokali powinny być w szczególności: 1) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu; 2) ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l; 3) sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Podstawą sporządzenia przez Zarząd Wspólnoty (...)rocznego sprawozdania z jego działalności powinna być pozaksięgowa ewidencja kosztów i przychodów, o której mowa w art. 29 ust. 1 u.w.l. Celem uchwały zatwierdzającej sprawozdanie zarządu z działalności, w tym obejmujące sprawozdanie finansowe, jest stwierdzenie przez członków danej wspólnoty mieszkaniowej prawidłowości i zgodności z prawem działania zarządu. Sąd Okręgowy zauważył, że ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie wprowadza żadnych szczególnych wymogów co do formy i treści tego sprawozdania. Oznacza to, że przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej za rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów sporządzanych przez większe podmioty gospodarcze, dlatego dla skutecznego złożenia takiego sprawozdania minimalnym wymogiem winno być zaprezentowanie go na zebraniu właścicieli przez jednego z członków zarządu, czy też osobę przez niego upoważnioną.

Jak wynika z „Protokołu z zebrania Wspólnoty (...)

w W.” z dnia 19 marca 2019 r. sporne sprawozdanie Zarządu przedstawione zostało

i omówione przez Przewodniczącego zebrania w osobie S. K.. Na zebraniu obecni byli również Członkowie Zarządu w osobach J. R. (1), L. P.. Uczestniczyła w nim także J. B., która z dniem 28 lutego 2019 r. przestała pełnić funkcję Członka Zarządu.

W tych okolicznościach należało przyjąć, iż w sposób dorozumiany doszło do wyrażenia przez Zarząd pozwanej Wspólnoty woli uznania tego dokumentu za własny. Treść sprawozdania finansowego poddana pod głosowanie (z podpisem księgowej) była tożsama z treścią sprawozdania podpisanego po podjęciu uchwały przez członków zarządu, dlatego w ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do uchylenia uchwał nr (...) i nr (...).

Zebrany w sprawie materiał dowody nie potwierdził zasadności zarzutów powódki co do nieprawidłowego prowadzenia przez Zarząd Wspólnoty gospodarki finansowej, w szczególności wyłaniania wykonawców robót remontowych w sposób nietransparentny. Przed podpisaniem umów o dzieło lub zlecenia, w tym umowy dotyczącej malowania klatek schodowych, wybór wykonawcy został poprzedzony konkursem ofert. Strona powodowa nie zaoferowała dowodu umożliwiającego weryfikację, zawartych w 2018 r. umów, w zestawieniu z innymi ofertami. Z

tej przyczyny Sąd Okręgowy uznał, iż nie została wykazana zasadność jej zarzutów odnośnie stosowania przez Zarząd Wspólnoty niejasnych kryteriów przy wyborze wykonawców.

Zlecenie przez Zarząd Wspólnoty prac, mających na celu oczyszczenie balkonów z odpadających elementów, nie naruszyło interesu powódki, bowiem jak wynikało z wyjaśnień członka zarządu – J. R. (1) – dotyczyły one tylko balkonów nad wejściem do budynku, a zostały wykonane, w celu zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom budynku. Wykonanie tych prac przez Wspólnotę(...) zostało spowodowane brakiem możliwości „wygzekwowania obowiązku remontu balkonów przez właścicieli lokali”.

Sąd Okręgowy nie stwierdził, aby przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał doszło do uchybień formalnych, które miały lub mogłyby mieć wpływ na ich treść. Jak również, aby zaskarżone uchwały były niezgodne z przepisami prawa, umową właścicieli lokali, naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną czy uzasadnione interesy powódki, mające prymat nad interesem ogółu. Dlatego powództwo podlegało oddaleniu w całości z uwagi na brak przesłanek z art. 25 ust. 1 u.w.l.

O kosztach procesu rozstrzygnięcie zapadło na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r.

w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Sąd Okręgowy zasądził od powódki na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej koszty zastępstwa procesowego w wysokości odpowiadającej pięciokrotności stawki minimalnej 1 800 zł (5x360 zł).

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w punkcie pierwszym w części oddalającej powództwo o uchylenie uchwał nr (...) i nr (...) oraz w punkcie drugim w całości.

Apelacja została oparta wyłącznie na zarzucie naruszenie prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 52 ust. 2 u.r. poprzez ich błędne niezastosowanie i oddalenie powództwa o uchylenie uchwał nr (...) i nr (...) Wspólnoty (...), w sytuacji gdy uchwały te podjęte zostały z naruszeniem wskazanych przepisów.

Na podstawie powyższego zarzutu apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa o uchylenie uchwał nr (...) i nr (...) Wspólnoty (...) oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I instancję według norm przepisanych. Wniosła także o zasądzenie zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie na jej rzecz od skarżącej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Celem uchwały zatwierdzającej sprawozdanie zarządu z działalności (w tym sprawozdanie finansowe) jest stwierdzenie przez członków wspólnoty prawidłowości i zgodności z prawem działania zarządu. Kwestią zasadniczą przy ocenie uchwały o udzieleniu zarządowi absolutorium jest zatem zbadanie czy członkowie wspólnoty mieli dostateczną podstawę faktyczną do udzielenia zarządowi skwitowania z wykonania obowiązków za okres sprawozdawczy.

Na obecnym etapie postępowania powódka nie zarzuca, że sprawozdanie finansowe za rok 2018 r. nie było: rzetelne, (czyli zgodne z faktami i dokumentami), kompletne (ujmowało wszystkie fakty, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym) i zrozumiałe (w formie umożliwiającej zapoznanie się i zrozumienie treści przekazu), wskazując

jako jego jedyny mankament okoliczność, iż przed podjęciem zaskarżonej uchwały nie zostało podpisane przez członków Zarządu Wspólnoty, a wyłącznie przez księgową.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2016 r., I CSK 791/15, Lex nr 2186565 i z dnia 19 marca 2021 r., I CSKP 45/21, LEX nr 3158985 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2019 r., I CSK 531/18, Lex nr 2647556) oraz sądów powszechnych (por. wyroki: Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 3 lutego 2015 r., I ACa 700/14, Lex 1661151 i z dnia 28 czerwca 2018 r., I ACa 11/18, Legalis nr 1824236; Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 lipca 2017 r., VI ACa 681/16, Lex nr 2404619, z dnia 4 maja 2018 r., VI ACa 1450/16, Lex nr 2566274 i z dnia 28 października 2021 r., V ACa 403/21, Lex nr 3290148., Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 9 marca 2015 r., I ACa 1330/14, Lex nr 1675889 Sadu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 4 października 2018 r., I ACa 165/18, Lex nr 2668638; Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 stycznia 2013 r., I ACa 1171/12, Lex nr 1271923, Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 9 lutego 2018 r., V ACa 13/17, Legalis 18804937), dominuje stanowisko (podzielane przez Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym apelację), że do wspólnot mieszkaniowych jako jednostek organizacyjnych nie mających osobowości prawnej, którym przyznano zdolność prawną (art. 33¹ § 1 k.c. w zw. z art. 6 zd. 2 u.w.l.), stosuje się przepisy ustawy o rachunkowości, jednak w bardzo ograniczonym zakresie, uwzględniającym specyfikę prowadzonej przez nie działalności (art. 2 ust. 1 pkt 5 u.r. w zw. z art. 29 ust. 1 u.w.l.). Wspólnota nie ma zatem obowiązku sporządzania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, nie ulega jednak wątpliwości, że musi ono spełniać podstawowe kryteria stosowane przy ocenie dokumentów o podobnym charakterze, koniecznych do uznania go za poprawne merytorycznie. Powinno zatem zawierać podstawowe informacje o jej sytuacji finansowej przygotowane w oparciu o ograniczoną ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej np. pożytków (art. 29 ust. 1 u.w.l.). Przy jego sporządzaniu należy stosować zasadę ciągłości bilansowej, skoro ma ona na celu zapewnienie minimalnego standardu rachunkowego służącego przejrzystości finansów Wspólnoty (art. 5 ust. 1 u.r.).

Przepisy ustawy o własności lokali nie określają formy, w jakiej ma nastąpić złożenie przez zarząd sprawozdania. Rację ma Sąd Okręgowy, a jego stanowisko znajduje potwierdzenie w poglądach judykatury (por. wyroki: Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 stycznia 2013 r., I ACa 1171/12, Legalis nr 741189 i Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 lipca 2017 r. VI ACa 681/16, Legalis nr 2123340), że przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej za rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze, nie ma zatem przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione na zabranie ustnie przez jednego z członków zarządu czy nawet osobę przez zarząd upoważnioną – istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania sporządzonego dokumentu za własny (por. wyroki: Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 stycznia 2013 r., I ACa 1171/12, Legalis nr 741189 i Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 lipca 2017 r. VI ACa 681/16, Legalis nr 2123340).

Członkowie Zarządu Wspólnoty byli obecni na zebraniu w dniu 19 marca 2019 r., podczas którego sprawozdanie zostało „omówione przez zarządcę” w obecności członków zarządu L. P. i J. R. (2), a także byłego członka Zarządu Wspólnoty (pełniącego funkcję w 2018 r.) J. B.. Zachowanie tych osób podczas zebrania świadczy o tym, że uznawały one sprawozdanie za własne (nie wyrażały żadnych uwag dotyczących treści sprawozdania, ani nawet nie sugerowały, że go nie aprobuja), a brak opatrzenia tego dokumentu ich podpisami wynikał z informacji przedstawionej przez Przewodniczącego Zebrania, który uznał to za zbędne, w sytuacji gdy miało podlegać zatwierdzeniu przez właścicieli lokali (por. protokół zebrania k. 96). W tych okolicznościach nie można interpretować zaniechania złożenia przez członków Zarządu Wspólnoty podpisu na sprawozdaniu przed podjęciem zaskarżonej uchwały (przy uwzględnieniu faktu, iż dokonali tego później, tj. przed doręczeniem właścicielom lokalu zawiadomienia o treści podjętych uchwał nr (...) i nr (...)), jako braku ich woli zaaprobowania tego dokumentu w imieniu własnym.

Z tych przyczyn zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 52 ust. 2 u.r.

nie zasługiwał na uwzględnienie, dlatego oparta na nim apelacja na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto stosownie do wyniku tego postępowania na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 i § 8 ust. 1 pkt 1 oraz § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zasądając od powódki na rzecz pozwanej kwotę 270 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny nie zasądził na rzecz pozwanej na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c. odsetek od kosztów procesu, ponieważ odsetki te - w przeciwieństwie do odsetek o których mowa w art. 98 § 1² k.p.c. - nie wymagają odrębnego zasądzenia przez Sąd i może je naliczyć w razie potrzeby komornik (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia 2020 r., IV CSK 218/20, Legalis nr 2479894 i z dnia 31 marca 2021 r., I CSK 413/20, Legalis nr 2555344).

SSA Edyta Jefimko