

Sygnatura akt I C 1241/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

**Przewodniczący: SSO Ewa Byik**

**Protokolant: Katarzyna Omiotek**

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2013 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa **K. D.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej w J. przy ul. (...)**,

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w J. nr (...) z dnia 27.03.2013r;

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w J. przy ul. (...) na rzecz powoda K. D. kwotę 200 zł tytułem kosztów procesu.

**Sygn. akt IC 1241/13**

## UZASADNIENIE

Powód K. D. wniósł o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w J., oznaczonej numerem (...) z dnia 27 marca 2013 roku jako niezgodnej z przepisami prawa.

Przytaczając okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie powód wskazał, że zaskarżoną uchwałą zostało zatwierdzone sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej, które było nierzetelne, niezrozumiałe, niekompletne, naruszało przepisy ustawy o rachunkowości oraz o własności lokali.

Pozwana wspólnota mieszkaniowa nie złożyła odpowiedzi na pozew, natomiast na terminie rozprawy reprezentujący wspólnotę zarząd wniósł o oddalenie powództwa.

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny**

Nieruchomość zabudowana położona w J. przy ulicy (...) składa się z (...) lokali mieszkalnych i (...) lokali usługowych. Powód K. D. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...). Wspólnotę mieszkaniową reprezentuje trzyosobowy zarząd w osobach P. J., W. J. i J. S..

( okoliczność bezsporna)

W dniu 27 marca 2013 roku uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej (...), oznaczoną numerem (...), działając na podstawie przepisów ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku, właściciele lokali przyjęli sprawozdanie z działalności zarządu za rok 2012. Uchwały ta była podejmowana zarówno na zebraniu jak i w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Za przyjęciem uchwały zagłosowali właściciele lokali, których udziały stanowiły 51,7 % sumy wszystkich udziałów. Przeciw podjęciu uchwały było 6,8% głosów.

(uchwała wspólnoty mieszkaniowej nr (...)z dnia 27 marca 2013 roku k: 6, 18-19, sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej (...) w J.za miesiące I- XII 2012 roku k: 6, pełnomocnictwo k: 20, upoważnienie k: 21)

### **Sąd Okręgowy zważył**

Podstawą prawną, która znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie jest ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.). Ustawa ta wskazuje podmioty legitymowane do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały zebrania wspólnoty, a także wskazuje formalnoprawne wymogi dla ważnego podjęcia uchwał.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. 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.

Należało wskazać, że powód posiada legitymację procesową czynną do zaskarżenia uchwały pozwanej wspólnoty bowiem jest właścicielem nieruchomości lokalowej numer (...) położonej w J.przy ulicy (...).

Według art. 25 ust. 1 u.w.l., każdemu z właścicieli lokali przysługuje prawo zaskarżania do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali. Wszyscy właściciele lokali mają w tej sprawie jednakową pozycję, gdyż z możliwości zaskarżenia uchwały może skorzystać na jednakowych zasadach każdy właściciel - tak osoba prawna, jak i fizyczna, tak właściciel lokali stanowiących odrębną własność, jak i właściciel lokali niewyodrębnionych oraz zarówno właściciel posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej jak i właściciel mniejszościowy.

W każdym przypadku należy podać powody kwestionowania uchwały. Zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek:

- uchwała nie jest zgodna z prawem;
- uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali;
- uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;
- uchwała w inny sposób (niż przez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę.

Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych jak i proceduralnych.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy zauważyć należy, że za zaskarżoną uchwałą numer (...) z dnia 27 marca 2013 roku opowiedzieli się w głosowaniu zarówno właściciele obecni na zebraniu jak i oddający głosy w ramach indywidualnego zbierania głosów przez zarząd wspólnoty.

Na podstawie art. 23 ust. 1 i ust. 2 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Sporna uchwała podjęta została zatem przy zachowaniu warunków formalnych wynikających z ustawy o własności lokali, albowiem za jej podjęciem zagłosowała większość ( 51,7 %)

Przedmiotem tej uchwały było natomiast zatwierdzenie sprawozdania zarządu wspólnoty za rok 2012.

Powód składając pozew wskazał jednak, iż uchwała ta nie jest zgodna z przepisami prawa albowiem w istocie zatwierdza sprawozdanie zarządu, które nie zostało sporządzone.

Oceniając zaskarżoną uchwałę pod względem merytorycznym należy stwierdzić, że jej postanowienia naruszyły prawo.

Zgodnie z treścią art. 30 ustawy o własności lokali zarząd wspólnoty mieszkaniowej jest obowiązany między innymi do składania właścicielom lokali rocznego sprawozdania ze swojej działalności. Ustawa o własności lokali nie określa formy jak i treści takiego sprawozdania. Sąd podziela jednak prezentowany w orzecznictwie pogląd, iż powinien to być dokument pochodzący od zarządu, skoro sprawozdanie to ma stanowić podstawowe źródło informacji członków wspólnoty do oceny pracy zarządu.

Podstawą sporządzenia przez zarząd rocznego sprawozdania zarządu z działalności powinna być zgodnie z art. 29 ustęp 1 ustawy o własności lokali ewidencja pozaksięgowa kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Dane te stanowią podstawę do sporządzenia sprawozdania zarządu w zakresie części finansowej i taka część niewątpliwie została opracowana pod nazwą sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej (...) w J.. W ocenie sądu jednak sprawozdanie zarządu powinno zawierać także część opisową stanowiącą sprawozdanie z innych czynności w zakresie zarządu. Całość ta powinna być klarowna, rzetelna i wiarygodna. Dopiero na podstawie takiego sprawozdania członkowie wspólnoty oceniają działalność i poczynania zarządu dając temu wyraz w podejmowanej uchwale. W rozpoznawanej sprawie brak jest pisemnego sprawozdania zarządu z działalności w 2012 roku, które zostało przyjęte zaskarżoną przez powoda uchwałą wspólnoty. Sąd Okręgowy podzielił zaprezentowany przez powoda pogląd, iż sprawozdanie zarządu nie może ograniczać się wyłącznie do przedstawienia danych finansowych lecz powinno także zawierać opis działań zarządu umożliwiając w ten sposób właścicielom lokali zapoznanie się ze skutkami tych działań. Oznacza to, iż sprawozdanie zarządu wspólnoty nie może być zastąpione sprawozdaniem finansowym a powinno w formie pisemnej zawierać opis działań zarządu, ocenę zrealizowania uchwał wspólnoty, wskazywać problemy wymagające rozwiązania i zawierać podpisy członków zarządu. Skoro ustawa nakłada na wspólnotę obowiązek corocznych obrad nad sprawozdaniem zarządu to powinien to być dokument pochodzący od zarządu ( por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 28 czerwca 1999 I ACa 282/99 OSA 2001 nr1 poz. 7.

W rozpatrywanej sprawie taki dokument nie został przez zarząd sporządzony i nie został przedstawiony członkom wspólnoty do zatwierdzenia, stąd też uchwała wspólnoty zatwierdzająca nieistniejące sprawozdanie zarządu narusza przepisy prawa.

Mając na uwadze powyższe sąd uchylił zaskarżoną uchwałę wspólnoty numer (...) z dnia 27 marca 2013 roku.

Sąd nie uwzględnił wniosku złożonego na rozprawie w dniu 05 grudnia 2013 roku przez pozwanego o przesłuchanie w charakterze świadka pracownika zarządcy w osobie D. T. na okoliczność prawidłowości sprawozdania za rok 2012. Wniosek ten sąd uznał za spóźniony. Pozwana wspólnota otrzymała odpis pozwu w dniu 11 września 2013 roku. Jego odbiór pokwitował członek zarządu wspólnoty P. J., który na rozprawie sądowej w dniu 05 grudnia 2013 roku stwierdził, iż nie zapoznał się z treścią tego pozwu oraz nie zapoznał z jego treścią pozostałych członków zarządu. W ocenie Sądu brak było podstaw do uwzględnienia złożonego wniosku dowodowego, skoro pozwana wspólnota bez żadnego usprawiedliwienia nie zgłosiła takiego wniosku w wyznaczonym przez sąd terminie. ( art. 207 k.p.c.)

Na marginesie już tylko należy wskazać, iż wniosek ten był nieprzydatny do rozstrzygnięcia sprawy.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.