

**Sygn. akt I C 19/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Grzegorz Karaś

Protokolant: Błażej Łój

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa: **W. J. (1) i W. J. (2)**

przeciwko: **Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w O.**

o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej

I. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w O. numer (...) z dnia 14 marca 2013 r. w sprawie przyjęcia sposobu głosowania;

II. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w O. numer (...) z dnia 14 marca 2013 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2012 r. i udzielenia absolutorium zarządowi;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 400 zł zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 22.04.2013 r. powodowie W. J. (1) i W. J. (2) wnieśli o uchylenie uchwał nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej w O. ul. (...) podjętych w dniu 14 marca 2013 r. dotyczących sposobu głosowania nad uchwałami według zasady jeden właściciel – jeden głos ( (...)) oraz przyjęcia rozliczenia zarządu za rok 2012 i udzielenia absolutorium Zarządowi wspólnoty ( (...)).

Na uzasadnienie swojego żądania powodowie podali, że zaskarżone uchwały naruszają ich interesy jako właściciela mieszkania we wspólnocie mieszkaniowej.

Odnosząc się do pierwszej zaskarżonej uchwały powodowie podali, że uchwała o sposobie głosowania według zasady 1 właściciel – 1 głos została podjęta nieprawidłowo. W ocenie powodów przyjęcie takiego sposobu głosowania w sytuacji gdy posiadają oni udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 15,8 %, zmniejszenie siły głosu na zgromadzeniu wspólnoty do 1/9 jest nieuzasadnione gdy jednocześnie muszą oni ponosić większe koszty zarządu częścią wspólną nieruchomości odpowiadającej udziałowi we własności części wspólnych nieruchomości.

Odnosząc się do drugiej zaskarżonych uchwały o przyjęciu rozliczenia zarządu za rok 2012 i udzielenia absolutorium powodowie zarzucili, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone nieprawidłowo i nie oddaje stanu finansów wspólnoty. Powodowie podali, że zarząd wspólnoty złożył wniosek do sądu o zawiązanie do próby ugodowej o zapłatę 24.297,10 zł od tego czasu nie podjęto żadnych dalszych środków prawnych. Zarząd nie wyegzekwował należności od dłużnika wspólnoty. W listopadzie 2012 r. kończył się okres gwarancji na prace remontowe i zarząd nie podjął działań zmierzających do wyegzekwowania należnych prac wynikających z umowy i gwarancji i napraw tynków mimo zatrzymania na ten cel 11.000 zł. Zgodnie z umową zawartą z wykonawcą remontu za niewykonanie i nieterminowe usunięcie usterek winna być naliczona kara umowna czego nie zrobiono. Zarząd nie zwrócił należności za zapłacone z kasy wspólnoty 1.000 zł za sprzątanie placu budowy po wykonawcy. Zarząd zapłacił wykonawcy po zakończonym

remontu Z. C. kwotę ok. 4.500 zł za wykonania obróbek blacharskich, które wcześniej zostały zapłacone. Wspólnota wynajęła kancelarię do prowadzenia postępowania a kancelaria nie zrobiła nic w sprawie. Na zebraniu wspólnoty nie podjęto żadnych uchwał zobowiązujących Zarządcę do rozliczenia zarządu z wydawanych pieniędzy na remont budynku jak i zatrzymanych w ramach gwarancji ok. 11.000 zł oraz rzekomych kar w wysokości 9.000 zł. Pieniądzy tych nie było na koncie. Ponadto powodowie podali, że w ramach remontu zarząd wydał ok. 7.500 zł na remont prywatnych daszków nad posesjami o nie zwrócił ich do kasy wspólnoty. Przeglądając dokumenty wspólnoty za lata 2009 i 2012 powód stwierdził sfalszowane rachunki wystawione na remont. W ocenie powodów uznanie rozliczenia za 2012 r. za prawidłowe przez obecnych zna zebraniu członków wspólnoty i udzielenie absolutorium jest nieuzasadnione. Podpisany na uchwale przedstawiciel Urzędu Miasta nie był obecny na zebraniu, nie zna i nie interesuje się rozliczeniem.

Powodowie podnosili także, że na zabranii członków wspólnoty nie było quorum co wyklucza możliwość podjęcia zaskarżonych uchwał na tym zebraniu. Z obliczenia procentowego udziałów osób głosujących wynika, że w głosowaniu udział brało 32,88 % właścicieli. Nadto żadna z uchwał nie została podpisana przez przewodniczącego zebrania, a ponadto nie wiadomo kto podpisał je w imieniu zarządu.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła, że powodowie domagając się uchylecia zaskarżonych uchwał powołują się na okoliczności, które nie miały miejsca lub są ich nadinterpretacją. Odnosząc się do zarzutów strona pozwana podała, że wspólnota dokonała rozliczenia kosztów całości remontu, przyznanej jej kredytu celowego na remont a także przyznanej przez Urząd Miasta dotacji i nie było żadnych zastrzeżeń ze strony formalnej.

Odnosząc się do zamontowania daszków strona pozwana wskazała, że są one częścią elewacji budynku i zostały demontowane przed remontem elewacji. W trakcie remontu zarząd podjął decyzję, aby przywrócić daszki w formie ujednoliconej z uwagi na poprawę estetyki odnawianego budynku. Zamontowanie daszków zostało potraktowane jako trwała inwestycja podnosząca walory budynku i zapewniająca bezpieczeństwo mieszkańców. Ponieważ daszki stanowią część elewacji a zatem nieruchomości wspólnej, której remont powinien być sfinansowany ze środków wspólnoty a nie właścicieli poszczególnych mieszkań.

Odnosząc się do zarzutu nierozliczenia wierzytelności z tytułu kar umownych od wykonawców remontu w kwocie 24.297,10 zł strona pozwana podała, że uchwałą nr (...) z dnia 29.04.2013 r. właściciele lokali podjęli decyzję o odstąpieniu od wszczęcia postępowania o zapłatę z uwagi na zbyt wysokie koszty postępowania i małe prawdopodobieństwo odzyskania należności. Za przyjęciem tej uchwały głosowało wtedy 7 obecnych właścicieli mających łącznie 59,19 % udziałów i nikt nie głosował przeciw, zaś powodowie wstrzymali się od głosu. Wspólnota podejmuje działania dotyczące egzekucji należności zgodnie z wolą właścicieli i w ich interesie. Uchwała o odstąpieniu od dochodzenia należności została podjęta by uniknąć zbędnych kosztów w sytuacji gdy ściąganie należności jest mało realne.

Odnosząc się do zarzutów odnoszących się do procedury podjęcia zaskarżonych uchwał strona pozwana wskazała, że nie doszło do nieprawidłowości przy głosowaniu nad uchwałami. Uchwała (...) o zmianie sposobu głosowania została podjęta w trybie mieszanym na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały głosowało 8 właścicieli posiadających łącznie 84,20 % udziałów, przeciw był tylko powód mający 15,80 % udziałów. Rozbieżności na liście obecności przedłożonej przez powodów i liście ostatecznej wynikają z faktu, że powodowi na jego wniosek kopię protokołu zebrania wraz z listą obecności i kopią uchwał. Powód został także poinformowany, że zbieranie głosów jeszcze trwa. Powód wraz z pismem z dnia 18.04.2013 r. otrzymał zawiadomienie o podjętych uchwałach za zebraniu w dniu 14.03.2013 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Strona pozwana podniosła także, że wszelka dokumentacja wspólnoty jest dostępna na każdym zebraniu wspólnoty i każdy członek ma do niej wgląd. Nadto cała dokumentacja została obecnie dołączona do akt I Ns 584/12 toczącej się przed Sądem Rejonowym w Kluczborku i tam również powodowie mogli się zapoznać się z dokumentami wspólnoty.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodowie jako właściciele mieszkania nr (...) są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej w O. ul. (...). Powodom przysługuje prawo współwłasności w częściach wspólnych nieruchomości w udziale wynoszącym 15,80 %. We wspólnocie jest 9 współwłaścicieli. Najwięcej udziałów w częściach wspólnych nieruchomości posiada Gmina O. z udziałem wynoszącym 25,01 %. Suma udziałów w częściach wspólnych nieruchomości wynikająca z wpisów do ksiąg wieczystych równa jest 1 (100 %). We wspólnocie prowadzone były czynności zmierzające do zmiany udziałów w częściach wspólnych nieruchomości wynikająca z różnicy obmiarów poszczególnych lokali. Postępowanie to nie doprowadziło do zmiany wielkości udziałów. (okoliczności bezsporne - Oświadczenie złożone przez pełnomocnika powoda na rozprawie w dniu 7.12.2015 r. k. 263).

W dniu 14 marca 2013 r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty. Nie wszyscy członkowie wspólnoty byli obecni na zebraniu. Na zebraniu tym omawiane były i głosowane uchwały Wspólnoty. Pierwsza z podjętych uchwał dotyczyła sposobu głosowania według zasady jeden właściciel – jeden głos. Głównym punktem zebrania było sprawozdanie finansowe zarządu za rok 2012 oraz głosowanie nad przyjęciem sprawozdania finansowego za rok 2012 i udzielenia absolutorium zarządowi. P. Zarządu Wspólnoty J. T. (1) przedstawił sprawozdanie z działalności wspólnoty za rok 2012 r. W sprawozdaniu finansowym sporządzonym pisemnie wskazał stan rozrachunków i środków pieniężnych. Stan ten na koniec roku obrachunkowego wynosił 33.853 zł z czego należności wynosiły 5.712 zł, zobowiązania w wysokości 4.358 zł oraz stan środków pieniężnych z funduszem remontowym 23.783 zł. W sprawozdaniu finansowym na koncie należności nie została ujęta istniejąca na koniec 2012 r. wierzytelność z tytułu kar umownych naliczonych wykonawcy remontu budynku w wysokości 24.297,10 zł. Sprawozdanie z działalności i sprawozdanie finansowe zostały podpisane jedynie przez J. P. Zarządu Wspólnoty, pozostali członkowie zarządu wspólnoty nie podpisali sprawozdania.

### **Dowód:**

1. Sprawozdanie Wspólnoty (k. 247)
2. Roczne sprawozdanie finansowe wspólnoty (k. 248)
3. Oświadczenie złożone przez pełnomocnika powoda na rozprawie w dniu 7.12.2015 r. (k. 263).

Zarząd wspólnoty podjął decyzję o przeprowadzeniu głosowania nad uchwałami częściowo poprzez głosowanie na zebraniu a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Po zebraniu wspólnoty w dniu 14 marca 2013 r. oraz przeprowadzeniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wspólnota mieszkaniowa podjęła 10 uchwał:

- uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia sposobu głosowania,
- uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2012 i udzielenia absolutorium zarządowi,
- uchwała nr (...) w sprawie zmiany Zarządu Wspólnoty,
- uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na rok 2013 oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej,
- uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczenia zimnej wody,
- uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu remontowego na rok 2013 oraz ustalenia opłat na fundusz remontowy,
- uchwała nr (...) w sprawie sprostowania udziałów w częściach wspólnych nieruchomości,
- uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia księgowości uproszczonej,

- uchwała nr (...) w sprawie dostarczenia korespondencji dotyczącej Wspólnoty Mieszkaniowej przez Zarządę.

Za podjęciem uchwały nr (...) głosowali właściciele posiadający łącznie 84,20 % udziałów, przeciwko głosowali powodowie posiadający 15,80 % udziałów, za podjęciem pozostałych uchwał głosowali wszyscy właściciele łącznie z powodami.

**Dowód:**

1. Sprawozdanie z działalności i sprawozdanie finansowe wspólnoty (k. 247-249) ,
2. Zawiadomienie o podjętych uchwałach na zebraniu w dniu 14.03. 2013 r. (k. 57) ,
3. Uchwała nr (...) (k.51)
4. Uchwała nr (...) (k.52)
5. Uchwała nr (...) (k.195)

Po zebraniu głosów Zarząd Wspólnoty zawiadomił pisemnie członków wspólnoty o podjęciu i treści podjętych uchwał, w stosunku do których głosowanie odbywało się częściowo na zebraniu w dniu 14 marca 2013 r. a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

**Dowód:** Zawiadomienie o podjętych uchwałach na zebraniu w dniu 14 marca 2013 r. (k.57) .

W dniu 23 kwietnia 2013 r. odbyło się kolejne zebranie członków wspólnoty. Na zebraniu tym przedstawiono sytuację związaną z rozliczeniem z wykonawcą remontu i przedstawiono propozycję odstąpienia od dochodzenia roszczeń od wykonawcy z powodu wysokich kosztów dochodzenia należności oraz małego prawdopodobieństwa zaspokojenia roszczenia Wspólnoty. Głosowanie nad uchwałą w sprawie odstąpienia od dochodzenia należności od wykonawcy odbywało się w trybie mieszanym częściowo na zebraniu i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Uchwałą nr (...) właściciele posiadający 59,19 % udziałów podjęli decyzję o odstąpieniu od wszczęcia postępowania sądowego o zapłatę kwoty będącej przedmiotem ugody z dnia 1.10.2010 r. na kwotę 24.297,10 zł. w związku z wysokimi kosztami oraz małym prawdopodobieństwem odzyskania należności. Powodowie nie głosowali nad tą uchwałą.

**Dowód:**

1.
  1. protokół z zebrania właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (k. 49),
  2. uchwała nr (...) z dnia 29 kwietnia 2013 r. (47),
  3. zawiadomienie o podjętych uchwałach na zebraniu właścicieli w dniu 29 kwietnia 2013 r. (k. 50),
  4. przesłuchanie reprezentanta pozwanego J. W. – e-protokół z dnia 7.12.2015 – 00:22:47-00:32:30 (k. 264).

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo o uchylenie zaskarżonych uchwał, jako uzasadnione zasługiwało na uwzględnienie w całości .

Stan faktyczny sprawy został ustalony przede wszystkim w oparciu o dokumenty złożone w toku postępowania i dopuszczone jako dowody w sprawie. Dowody te nie były kwestionowane przez strony a ich prawdziwość i autentyczność nie była podważana. Stan faktyczny w dużym zakresie nie był sporny między stronami, sporna pozostawała natomiast interpretacja faktów zaistniałych w sprawie.

Żądanie powoda znajdowało swoje oparcie w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - t.j. Dz.U. 2015.1892 (zwanej dalej (...)). W pierwszej kolejności ustalić należało, czy powodowie zaskarżyli uchwały w

ustawowym terminie. Zgodnie z art. 25 ust 1 UWL w 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. Ust 1a Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W rozpoznawanej sprawie powodowie zaskarżyli uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej w O. ul. (...) podjętych częściowo na zebraniu w dniu 14 marca 2013 r. a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, dotyczące przyjęcia sprawozdania zarządu za rok 2012 i udzielenia absolutorium (uchwała (...)) oraz sposobu głosowania nad uchwałami według zasady jeden właściciel – jeden głos (uchwała (...)). Pozew został przez powodów złożony w dniu 22 kwietnia 2013 r. zatem z zachowaniem ustawowego 6 tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwał.

Odnosząc się do pierwszej z zaskarżonych uchwał nr (...) powodowie słusznie zarzucili, że uchwała ta jako nieprawidłowo podjęta podlegała uchyleniu. Zgodnie z art. 25 ust 1 UWL zaskarżona uchwała może zostać uchylona 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.

W ocenie Sądu zaskarżona przez powodów uchwała (...) r. podlegała uchyleniu jako sprzeczna z art. 23 UWL. Tryb głosowania nad uchwałami został określony w art. 23 UWL. Zgodnie z art. 23 ust 1. 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. Art. 23 ust 2 stanowi, że 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. Najistotniejszy jednak z punktu widzenia skuteczności podjęcia uchwały (...) jest przepis art. 23 ust 2a UWL - jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zatem możliwość głosowania według zasady "1 właściciel - 1 głos" ograniczona została do ściśle przez ustawę wskazanych wypadków, a mianowicie:

- jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo
- większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie.

Przepis art. 23 ust 2a UWL stanowi wyjątek od zasady ogólnej wyrażonej w art. 23 ust 1 UWL i głosowania według większości udziałów. Jako wyjątek od zasady musi być interpretowany ściśle i niedopuszczalne jest jego stosowanie w wypadkach innych niż wskazane w tym przepisie. Tak wyraźne określenie w ustawie, kiedy może mieć miejsce głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wyklucza zastosowanie takiego trybu w innych przypadkach. Niedopuszczalne jest zatem wprowadzenie głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, we wspólnotach, w których liczba udziałów jest równa 1 lub większość udziałów nie należy do jednego właściciela. Oznacza to, że brak spełnienia przesłanki dopuszczalności głosowania według tej zasady uniemożliwia podejmowanie uchwał według tej wyjątkowej zasady. Przyjęcie odmiennego poglądu skutkowałoby w istocie dopuszczeniem możliwości dowolnej zmiany ustawowych zasad liczenia głosów wynikających z art. 23 ust. 2 UWL.

W pozwanej wspólnocie głosowania powinny odbywać się według zasad ogólnych zgodnie z wielkością udziałów poszczególnych właścicieli, bowiem nie zostały spełnione przesłanki określone w art. 23 ust. 2a UWL. Bezsprzecznie z właścicieli nie posiada większości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości (Gmina O. jako największy udziałowiec posiada 25.01 % udziałów), jak również suma udziałów poszczególnych właścicieli wynosi 1.

Podkreślić należy, że suma udziałów poszczególnych właścicieli wynika z wpisów w księgach wieczystych i fakt ten był między stronami bezsporny a zatem nie podlegający dalszemu badaniu sądu. Dla oceny, czy suma udziałów równa jest jedności, decydujące znaczenie ma treść aktów notarialnych oraz wynikające z nich wpisy w księdze wieczystej, te zaś, co jest bezsporne w sprawie, wskazują, że istotnie suma tych udziałów wynosi jeden (vide: Wyrok SA w Katowicach z dnia 29.06.2007 r. – I ACa 348/08). Zatem nawet jeżeli we wspólnocie istnieją w rzeczywistości różnice we wielkości mieszkań, nie odpowiadające wielkościom wskazanym w księgach wieczystych, to do czasu zmiany wpisów w księgach nie mogą być one brane pod uwagę przy stwierdzeniu istnienia przesłanek z art. 23 ust. 2a UWL. Zmiany bowiem wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nie dokonuje się przez nowe obliczenie ułamka, a więc przez zwykłą operację matematyczną, lecz jako zmianę stanu prawnego, który może nastąpić w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, w razie zaś sporu w drodze orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, może też nastąpić w formie uchwały podjętej przez właścicieli w trybie art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali. (vide: Wyrok SA w Warszawie z dnia 12.05.1999 r., I ACa 173/99).

Dopóki żadne z tych postępowań nie zostanie prawomocnie zakończone i dopóki nie nastąpią stosowane zmiany udziałów w księgach wieczystych, brak jest podstaw do dokonywania odmiennych ustaleń przy ustalaniu przesłanek możliwości głosowania według zasad określonych w art. 23 ust. 2a UWL.

Reasumując tę część rozważań, sąd uznał, że wobec braku istnienia przesłanek z art. art. 23 ust. 2a UWL umożliwiających przyjęcie, stanowiącej odstępstwa od zasad ogólnych, zasady głosowania „1 właściciel – 1 głos”, zaskarżona uchwała (...) r. jako niezgodna z tym przepisem na podstawie art. 25 ust 1, podlegała uchyleniu w całości zgodnie z żądaniem powodów.

Odnosząc się do drugiej z zaskarżonych uchwał nr (...) powodowie słusznie zarzucili, że uchwała ta podlegała uchyleniu z powodu nieprawidłowości sprawozdania zarządu w szczególności w części finansowej odnoszącej się do wierzytelności należnych wspólnocie.

Na wstępie zauważyć należy, że członkowie wspólnoty głosowali nad podjęciem uchwały nie według wielkości udziałów lecz według zasady „1 właściciel - 1 głos”. Głosowanie takie zostało przeprowadzone w oparciu o uchwałę (...), która w niniejszym postępowaniu uznana została za niezgodną z przepisami ustawy o własności lokali i przez sąd uchylona. Stwierdzenie nieprawidłowości głosowania nie przesądza jednak automatycznie o nieważności uchwały podjętej podczas nieprawidłowo przeprowadzonego głosowania. Orzecznictwo sądowe stoi na jednolitym i utrwalonym stanowisku, że nawet w przypadku niewłaściwego trybu głosowania i istnienia błędów przy przeprowadzeniu głosowania, uchwała jest prawidłowo podjęta jeżeli uchybienia formalne nie miały wpływu na treść uchwały i jeżeli za uchwałą taką opowiedzieli się właściciele posiadający większość udziałów. Decydujące znaczenie ma tu bowiem treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. (vide m.in.: Wyrok SN z dnia 11.01.2007 r., II CSK 370/06 oraz najnowsze Wyroki Sądów Apelacyjnych - Wyrok SA w Warszawie z dnia 23.05.2015 r., VI ACa 1157/14, Wyrok SA w Katowicach z dnia 29.05.2015 r., I ACa 143/15, Wyrok SA w Szczecinie z dnia 21.05.2015 r., I ACa 85/15, Wyrok SA w Białymstoku z dnia 10.04.2015 r., I ACa 1017/14, Wyrok SA w Szczecinie z dnia 10.12.2014 r., I ACa 627/14,

Zaskarżona uchwał (...) mimo, że obarczona wadą proceduralną w postaci niewłaściwego trybu głosowania, nie była z tego powodu nieważna, bowiem za podjęciem tej uchwały głosowali wszyscy współwłaściciele za wyjątkiem powodów posiadających jedynie 15,08 % udziałów. Zatem za podjęciem uchwały nr (...) głosowali właściciele posiadający łącznie 84,20 % udziałów, co przesądzało o jej skutecznym podjęciu przez wspólnotę. Skuteczność ta nie przesądza jednak o braku jej nieważności. Mimo skutecznego podjęcia zaskarżonej uchwały 2/1013, uchwały te podlegały uchyleniu z powodu ich naruszania przez nie przepisów prawa oraz interesu powodów.

W ocenie sądu sprawozdanie finansowe sporządzone przez P. Zarządu Wspólnoty J. T. (2) nie spełniało przepisów bezwzględnie obowiązujących w zakresie formy i treści sprawozdania. Zgodnie bowiem z art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3 UWL zarządca ma obowiązek zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, a przedmiotem tego zebrania powinna być ocena pracy zarządcy oraz sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w

przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Ustawa nie daje żadnych wskazówek co do formy i treści sprawozdania, niemniej jednak, jak się przyjmuje w orzecznictwie, sprawozdanie powinno się składać z co najmniej dwóch części, pierwszej - opisowej, zawierającej opis działań podejmowanych przez zarząd i drugiej - zawierającej finansową analizę wykonania planu gospodarczego. Sprawozdanie musi obejmować rok kalendarzowy i powinno być sporządzone w sposób przewidziany przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Jego treść powinna być przejrzysta i czytelna dla właścicieli lokali część pierwsza opisowa powinna zawierać opis działań podejmowanych przez zarząd, a druga finansowa, analizę wykonania planu gospodarczego. Ma to na celu umożliwienie członkom wspólnoty dostępu do informacji o jej kondycji finansowej oraz kontroli pracy zarządu, co ma również znaczenie w zakresie ochrony wspólnoty przed ewentualnymi nadużyciami. Sprawozdanie to powinno także zawierać takie dane, jakie zawiera prowadzona dla nieruchomości pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów. Ze sprawozdania powinien również wynikać stan wzajemnych zobowiązań wspólnoty i jej członków przy uwzględnieniu zaliczek wpłaconych przez właścicieli lokali. Prawo kontroli działalności zarządu służy bowiem każdemu właścicielowi lokalu, stosownie do art. 29 ust. 3 UWL (vide: uzasadnienie uchwały SN z dnia z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 111/05, Wyrok SA w Katowicach z dnia 8 lutego 2013 r., V ACa 533/12., Wyrok SA w Warszawie z dnia 23.05.2014 r., I ACa 1732/13).

Powyższy wniosek wynika także z treści przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 z późn. zm.), mającej co do zasady zastosowanie do wspólnot mieszkaniowych (vide: wyrok NSA w W. z dnia 28 stycznia 2009 r., (...)), a szczególnie z art. 2 ust. 1 pkt 5 w zw. z art. 80 ust. 3 ustawy o rachunkowości. Art. 80 ust. 3 tej ustawy stanowi bowiem, że do jednostek niebędących spółkami handlowymi, jeżeli nie prowadzą działalności gospodarczej, nie stosuje się przepisów rozdziałów 6 i 7 ustawy. Poza wyłączeniem pozostawia więc m.in. rozdział piąty, a w nim art. 45, który w ustępie drugim określa części składowe sprawozdania finansowego, a więc: bilans, rachunek zysków i strat i informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Należy też zauważyć, że z art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości wynika, że sprawozdanie finansowe, stanowiące część składową sprawozdania zarządu, winno mieć formę pisemną, a nadto zostać opatrzone podpisami wszystkich członków zarządu, którzy przyjmują odpowiedzialność za jego kompletność i rzetelność (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 18 maja 2012 r., I ACa 1171/12).

W rozpoznawanej sprawie sprawozdanie oraz sprawozdanie finansowe przygotowane pisemnie i przedstawione na zebraniu wspólnoty nie spełniało wymogu podpisania go przez wszystkich członków zarządu. Sprawozdania te podpisał jedynie P. Zarządu Wspólnoty J. T. (2), zatem sprawozdanie nie pochodzi od zarządu wspólnoty i nie mogło być uznane za sporządzone prawidłowo i będące podstawą prawidłowego głosowania i udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty. Tym samym sprawozdanie przedstawione na zebraniu wspólnoty było niezgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz art. 30 ust. 2 pkt 1, 2 i 3 UWL oraz art. 45 i art. art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Sprawozdanie przedstawione przez Zarząd Wspólnoty nie spełniało tych wymagań. Skoro więc sprawozdanie było złożone w sposób nieprawidłowy to członkom wspólnoty nie przedstawiono sprawozdania umożliwiającego zapoznanie się z rzeczywistym stanem finansów Wspólnoty Mieszkaniowej i podjęcie świadomej decyzji o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium Zarządowi. Członkowie wspólnoty nie uzyskali prawidłowej informacji o stanie finansów wspólnoty. Już ta wada sprawozdania skutkuje koniecznością przyjęcia, że sprawozdanie nie pochodzi d całego Zarządu lecz jedynie od przewodniczącego 3 osobowego Zarządu co powoduje konieczność uchylenia uchwały (...) zatwierdzającej owo nieprawidłowo sporządzone sprawozdanie.

Po drugie przedstawione przez powodów zarzuty merytoryczne odnoszące się do rozliczenia finansowego za rok 2012 r. powodują, że zakres nieprawidłowości udowodnionych przez powodów sprawia, że działania zarządu wspólnoty dotyczące sfery finansowej nie mogły doprowadzić do prawidłowego złożenia sprawozdania. Powodowie zarzucali nie ujęcie w sprawozdaniu za 2012 r. wierzytelności przysługującej wspólnotie od wykonawców remontu a wynikającej z kar umownych nałożonych na tych wykonawców w wysokości 24.297,10 zł. Zarzut ten okazał się słuszny. Jak wynika bowiem z pisemnego sprawozdania finansowego wspólnoty za rok 2012 (k. 248) stan rozrachunków i środków pieniężnych na koniec roku obrachunkowego wynosił 33.853 zł z czego należności wynosiły 5.712 zł, zobowiązania w wysokości 4.358 zł oraz stan środków pieniężnych z funduszem remontowym 23.783 zł. W sprawozdaniu finansowym

na koncie należności nie została ujęta istniejąca na koniec 2012 r. wierzytelność z tytułu kar umownych naliczonych wykonawcy remontu budynku w wysokości 24.297,10 zł. Brak ujęcia wymagalnej wierzytelności należnej wspólnocie w kwocie przekraczającej posiadane przez wspólnotę środki pieniężne stanowi istotne naruszenie rzetelności jego sporządzenia. Sprawozdanie takie jest nieprawidłowe, nie odzwierciedla rzeczywistego stanu finansów wspólnoty i powoduje wprowadzenie w błąd jej członków. Nieprawidłowe sporządzenie sprawozdania finansowego uniemożliwia prawidłową jego ocenę przez członków wspólnoty w tym i powodów, naruszając tym samym w sposób oczywisty ich uzasadniony interes.

Oceny sprawozdania finansowego za rok 2012 nie zmienia fakt podjęcia w dniu 29 kwietnia 2013 r. uchwały nr (...) o odstąpieniu od wszczęcia postępowania sądowego o zapłatę kwoty będącej przedmiotem ugody z dnia 1.10.2010 r. na kwotę 24.297,10 zł. w związku z wysokimi kosztami oraz małym prawdopodobieństwem odzyskania należności. Podkreślić należy, że sprawozdanie zarządu za rok 2012, będące przedmiotem zaskarżonej uchwały (...), obejmuje cały rok 2012, zatem sprawozdanie to powinno odzwierciedlać stan finansów wspólnoty na dzień 31.12.2012 r. Bezspornie w dniu tym wspólnota posiadała wymagalną wierzytelność kwotę 24.297,10 zł, która nie została ujęta w sprawozdaniu finansowym. Sąd nie kwestionuje co do zasady uprawnienia wspólnoty do rezygnacji z dochodzenia roszczeń (umorzenia wierzytelności), jednak uchwała (...) została podjęta w roku 2013 i mogła odnosić się do odstąpienia od dochodzenia tej wierzytelności na przyszłość, zatem prawidłowo sporządzone sprawozdania finansowe powinny ujmować wierzytelność w kwocie 24.297,10 zł uwzględniać ją w sprawozdaniu finansowym za rok 2012 poprzez wykazane na koniec okresu sprawozdawczego, czego w sprawozdaniu tym nie ujęto. Nadto wspomnieć należy, że uchwała nr (...) została podjęta już po okresie sprawozdawczym (rok 2012) oraz po podjęciu uchwały 2/1013 o zatwierdzeniu sprawozdania zarządu wspólnoty i udzielenia absolutorium, zatem nie mogła mieć ona jakiegokolwiek wpływu na treść sprawozdania finansowego za rok 2012.

Z tego też powodu zaskarżona uchwała (...) jako zatwierdzająca wadliwie, nieprawidłowe, błędnie i nierzetelnie sporządzone sprawozdanie zarządu wspólnoty za rok 2012 naruszała art. 30 ust. 1 pkt 2 oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 UWL, a także naruszała interes powodów przejawiający się w prawie do uzyskania prawdziwej i rzetelnej informacji o stanie finansów wspólnoty. Z tych też powodów zaskarżona uchwała na podstawie art. 25 ust 1, podlegała uchyleniu w całości zgodnie z żądaniem powodów.

Pozostałych zarzutów dotyczących innych wskazywanych w pozwie nieprawidłowości w rozliczeniu finansowym wspólnoty powodowie w ocenie sądu nie wykazali, zatem nie mogły być one podstawą do uznania sprawozdania za rok 2012 za nieprawidłowe. Jednakże wykazane powyżej uchybienia stanowiły wystarczającą podstawę do uchylenia zaskarżonej uchwały.

Orzeczenie o kosztach procesu zostało wydane w oparciu o art. 98 KPC. Na zasądzone na rzecz powodów koszty procesu składają się opłaty sądowe od pozwu w łącznej wysokości 400 zł uiszczone przez powodów przy wniesieniu pozwu w sprawie.