

Sygn. akt IC 742/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodnicząca	Sędzia SO Dorota Krawczyk
Protokolant	stażysta Anna Frankowska

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2018 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa A. N.

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

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda A. N. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. kwotę 616,19 zł (sześćset szesnaście złotych 19/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia SO Dorota Krawczyk

Sygn. akt I C 742/17

UZASADNIENIE

A. N. w pozwie z dnia 2 czerwca 2017 roku wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w O. żądał uchylenia uchwał numer (...) oraz (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjętych na zebraniu w dniu 04 kwietnia 2017 roku i w trybie indywidualnego zbierania głosów o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2016 i nadpłaty z tytułu dostaw mediów. W uzasadnieniu wskazał, że sprawozdanie finansowe nie spełnia rygorów ustawy o rachunkowości, a ponadto nie zawiera kwot „rzeczywistych co+cwu przychodów i kosztów poniesionych na utrzymanie nieruchomości oraz wypłatę z konta Wspólnoty kwot pieniężnych poza systemem legalnej księgowości i sprawozdawczością finansową”.

Natomiast co do uchwały nr 4/2017 podniósł, że wkracza ona w prawo własności właściciela i jest bezprawna.

W odpowiedzi na pozew (k.21-23) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa wskazując, że powództwo co do zaskarżenia uchwały nr 4 jest zgłoszone po terminie wskazanym w przepisie art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, bowiem już na zebraniu w dniu 04 kwietnia byli obecni właściciele lokali reprezentujący 53,86% udziałów w nieruchomości wspólnej, w tym powód.

W przedmiotowej sprawie wymagana dla przyjęcia uchwały nr 4/2017 większość głosów została osiągnięta już w dniu 04 kwietnia 2017r., bowiem za uchwałą nr 4/2017 głosowało 51,96 % głosów liczonych według wysokości udziałów. Natomiast za uchwałą nr 1/2017 na zebraniu głosowało 49,54% głosów liczonych według wysokości udziałów.

Powód był obecny na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej wyznaczonym na dzień 04 kwietnia 2017 r. zatem w tym dniu rozpoczął się dla powoda bieg 6-tygodniowego terminu na zaskarżenie uchwały nr 4/2017.

Strona pozwana podniosła, iż powód nie wykazał, aby sprawozdanie finansowe było nierzetelne, tzn. aby przedstawiało nieprawdziwy obraz funkcjonowania wspólnoty w roku obrachunkowym, w szczególności, aby zawierało nieprawdziwe lub nieprawidłowe dane. W szczególności nie wykazał nieprawidłowości w danych przedstawiających wpływy i wydatki wspólnoty.

Strona pozwana powołując się na orzecznictwo: „Minimalny wymóg sprawozdania wynika z treści art. 14,15 i art. 29 ust. 1 u.w.l. sprawozdanie powinno obejmować przedstawienie i rozliczenie kosztów rzeczywiście poniesionych na utrzymanie nieruchomości wspólnej i wydatki na remonty oraz bieżącą konserwację w stosunku do zaliczek wpłaconych przez poszczególnych właścicieli oraz innych środków uzyskiwanych przez wspólnotę. (I ACa 1458/16 - Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie, LEX nr 2302348 - wyrok z dnia 15 marca 2017 r.) podnosi, że sprawozdanie pozwanej wspólnoty spełnia takie minimalne wymogi, a nawet zawiera uszczegółowienie pozycje przychodów i kosztów oraz wydatków i źródeł finansowania funduszu remontowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Wspólnota Mieszkaniowa (...) numer 15 położonej w O. przy ulicy (...) jest utworzona przez właścicieli 48 lokali i jest zarządzana samodzielnie przez członków wspólnoty.

(dowód: okoliczności niesporne)

Powód A. N. jest członkiem tej wspólnoty, współwłaścicielem jednego z lokali.

(dowód: okoliczności niesporne)

Na zebraniu w dniu 04 kwietnia byli obecni właściciele lokali reprezentujący 53,86% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Powód był obecny na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 04 kwietnia 2017 r. Wchodził i wychodził, ale nie głosował.

W trakcie zebrania oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęto kilka uchwał, w tym zaskarżoną uchwałą numer (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Wspólnoty za rok 2016 oraz zaskarżoną uchwałą numer (...) w sprawie przeksięgowania nadpłaty z rozliczenia kosztów Zarządu Wspólnoty i eksploatacji za rok 2016.

Głosowało 43 osoby. Za przyjęciem uchwały głosowało 42 osoby. Przeciw głosowała jedna osoba – powód A. N..

Dla przyjęcia uchwały nr 4/2017 większość głosów została osiągnięta już w dniu 04 kwietnia 2017r., bowiem na zebraniu za uchwałą nr 4/2017 głosowało 51,96 % głosów liczonych według wysokości udziałów, natomiast za uchwałą nr 1/2017 głosowało 49,54% głosów liczonych według wysokości udziałów.

(dowód: protokół z zebrania z dnia 04.04.2017 roku k. 34-37, lista osób uczestniczących w zebraniu k. 38, uchwała nr 1/2017 wraz z listą podpisów członków pozwanej Wspólnoty k. 32, uchwała nr 4/2017 wraz z listą podpisów członków pozwanej Wspólnoty k. 33, zeznania pozwanego k. 75, minuty 00:35;39-01;11;00, k. 325 minuty 00;15;42-00;38;00)

W dniu 25 kwietnia 2017 roku i 26 kwietnia 2017 roku Wspólnota doręczyła mieszkańcom m. in. zaskarżone uchwały nr 1/2017 i nr (...). Zarząd prowadzenie księgowości zlecił profesjonalnej firmie zewnętrznej.

(dowód: okoliczności bezsporne, pismo k. 65, zeznania pozwanego k. 75, minuty 00;35;39-01;11;00, k. 235 minuty 00;03;44-00;16;00)

Zarząd pozwanej Wspólnoty udostępnił powodowi dokumenty finansowe w dniu 16 sierpnia 2017 roku. Powód zrobił zdjęcia.

Powód pozostaje od wielu lat w konflikcie z zarządem pozwanej Wspólnoty. Powód kwestionuje zapis w fakturze za c.o. i ciepłą wodę jako jedną kwotę. Koszty centralnego ogrzewania osobno nie są uwidocznione w fakturze. Zdaniem powoda można byłoby to rozdzielić za pomocą liczników ciepła. Jest 12 faktur za każdy miesiąc i zdaniem powoda kwota musi być rozdzielona na c.o. i ciepłą wodę.

Powód przez 15 lat pracował jako prezes zakładu energetycznego, do 2001 roku. Powód po 2001 roku prowadził własną działalność gospodarczą, która obecnie jest zawieszona. Jako prezes w zakładzie energetycznym zarabiał 20.000zł miesięcznie i obecnie utrzymuje się z oszczędności.

(dowód: zeznania powoda k. 74-75, minuty 00;05;02-00;35;39, 01;11;00-01;12;00, k.324-325 minuty 00;03;18-00;15;42)

Sprawozdanie roczne pozwanej Wspólnoty na dzień 31.12.2016 roku zawiera wykaz przychodów z rozbiciem na wartości wpłacane przez członków spółnoty tytułem centralnego ogrzewania, podgrzania ciepłej wody, zimnej wody i ścieków, wywozu nieczystości, kosztów oraz zysk-strata.

Rozliczenie wskazuje cel, na który środki finansowe zostały przeznaczone, ich wysokość z podziałem na rodzaj kosztów. Wyodrębniono w nim wynagrodzenie zarządu, wynagrodzenie administratora, ubezpieczenia, prowizje i opłaty bankowe, sprzątanie, konserwację budynku i terenu, energię elektryczną pomieszczeń wspólnych, okresowe przeglądy budowlane, podatki i opłaty, pozostałe koszty administrowania.

Sprawozdanie finansowe bardzo szczegółowo przedstawia stan funduszu remontowego oraz stan środków pieniężnych i rozrachunków.

(dowód: sprawozdanie k. 56, rachunek strat i zysków k. 57, bilans pasywa k. 58, bilans aktywa k. 59, dokumentacja k. 84-230, k.232, dokumentacja księgowa k. 241-263, k. 294, k.299-302, k.304-313)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.) 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. Niezgodność z prawem uchwały wspólnoty, w rozumieniu tego przepisu polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. W powództwie opartym na omawianym przepisie właściciel lokalu może zgłosić zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa.

Jak stanowi art. 25 ust. 1a w/w ustawy 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 pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu strony pozwanej co do zaskarżenia uchwały nr 4/2017 po terminie.

Materialnoprawną podstawą roszczenia powoda jest przepis art. 25 ust. 1 o własności lokali, który stanowi, iż 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. Artykuł 25 ust. 1a o własności lokali ogranicza w czasie prawo do wytoczenia powództwa o uchylene uchwały wspólnoty mieszkaniowej do 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Treść tego przepisu prowadzi do oczywistego wniosku, iż konieczną przesłanką zaskarżenia uchwały jest jej uprzednie podjęcie w trybie art. 23 ust. 1WłLokU, to jest na zebraniu właścicieli lokali, w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, bądź w tzw. trybie mieszanym, to jest częściowo przez oddanie głosów na zebraniu a częściowo w drodze ich indywidualnego zbierania. Porównanie treści dwóch przytoczonych wyżej przepisów prowadzi do wniosku, że ustawodawca w art. 25 ust. 1a o własności lokali nie przewidział rozpoczęcia biegu 6-tygodniowego terminu dla uchwał podejmowanych w trybie mieszanym, czyli głosów oddanych częściowo na zebraniu a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Należy przyjąć, że mamy do czynienia z luką w prawie, która powinna być usunięta w drodze analogii (tak: Własność lokali; Komentarz, do art. 25 o własności lokali z 2015 r). Podobnie jak w przypadku uchwał podejmowanych w trybie indywidualnego zbierania głosów termin do wniesienia powództwa powinien w tym przypadku biec od dnia powiadomienia na piśmie członków wspólnoty mieszkaniowej o treści podjętej uchwały. Uchwała w trybie mieszanym podjęta zostaje z chwilą uzyskania wymaganej większości głosów (udziałów). Obowiązek powiadomienia na piśmie o treści takiej uchwały dotyczy wszystkich właścicieli lokali, również tych, którzy głosowali na zebraniu jak i tych, którzy nie uczestniczyli w głosowaniu. W konsekwencji należy uznać, że termin 6 tygodni biegnie indywidualnie dla każdego właściciela lokalu.

Bezwzględnie należy doręczyć uchwałę podjętą w trybie mieszanym i od daty doręczenia konkretnej osobie liczyć termin do zaskarżenia.

W przypadku mieszanej formy głosowania nad uchwałą, początkową datę biegu sześciotygodniowego terminu ustanowionego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, w odniesieniu do konkretnego członka należy utożsamiać nie z datą, w której uchwała została podjęta a z dniem powiadomienia danego członka o fakcie podjęcia uchwały (uchwał) oraz ich treści (por. wyrok SA w Krakowie z 20.05.2014 r., I ACa 232/14, Legalis nr 1185848).

Praktyka polegająca na wrzucaniu informacji o treści uchwały do skrzynek listowych poszczególnych właścicieli lokali przez członków zarządu lub pracownika administratora nie narusza ustawy, w szczególności, że pozwana Wspólnota podjęła uchwałę o takim sposobie doręczania korespondencji (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku - V Wydział Cywilny z dnia 7 czerwca 2016 r. V ACa 910/15).

Zaskarżone uchwały były podjęte w trybie mieszanym: na zebraniu w dniu 04.04.2017 i w drodze indywidualnego zbierania głosów, doręczone powodowi i pozostałym członkom wspólnoty w dniu 25 i 26 kwietnia 2017 roku przez wrzucenie do skrzynek listowych, a więc termin do zaskarżenia spornych uchwał rozpoczął bieg od 26 kwietnia 2017 roku i upływał 7 czerwca 2017 roku, a pozew został złożony dnia 02.06.2017 roku, a więc w terminie.

Co prawda, dla przyjęcia zaskarżonej uchwały nr 4/2017 większość głosów została osiągnięta już w dniu 04 kwietnia 2017 roku, bowiem na zebraniu za uchwałą nr 4/2017 głosowało 51,96 % głosów liczonych według wysokości udziałów, ale były dalej zbierane głosy w drodze indywidualnego zbierania głosów i zdaniem Sądu, skoro uchwałę podjętą w trybie mieszanym należy bezwzględnie doręczyć, to termin do zaskarżenia też należy liczyć od daty doręczenia członkowi Wspólnoty.

Na gruncie rozpoznawanej sprawy niekwestionowanym było, iż powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, albowiem przysługuje mu współwłasność jednego z lokali mieszkalnych. Powyższe przesądza zatem o istnieniu po stronie powoda prawa do zaskarżenia uchwał objętych niniejszym postępowaniem.

W myśl art. 25 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, a zatem także w razie sprzeczności z ustawą – o czym mówi art. 58 § 1 kc. Pojęcie „niezgodności

z przepisami prawa” obejmuje bowiem pojęcie „sprzeczności z ustawą”. Zatem w sytuacji, gdy uchwała wspólnoty mieszkaniowej jest sprzeczna z przepisami ustawy (w tym bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali), właściciel lokalu może wystąpić z powództwem z art. 25 ust. 1 ustawy, w którym zawiera się także powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały.

W świetle art. 25 ust. 1 w/w ustawy uchwały sprzeczne z ustawą (czy szerzej niezgodne z przepisami prawa) nie są więc bezwzględnie nieważne, lecz podlegają unieważnieniu przez Sąd, o ile zostaną we właściwym czasie zaskarżone przez uprawnione do tego podmioty. Ustawodawca zastosował zatem wobec uchwał wspólnoty mieszkaniowej sprzecznych z ustawą łagodniejszy skutek niż nieważność bezwzględna w postaci nieważności względnej (tzw. wzruszalnej), której istota polega na tym, że mimo swej wadliwości uchwała obowiązuje dopóty dopóki sąd wyrokiem konstytucyjnym nie orzeknie o jej nieważności.

Kwestia charakteru nieważności uchwał, wspólnoty mieszkaniowej była już przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego między innymi w wyroku z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie I CK 336/05. (niepublikowany LEX nr 424423), w którym przyjęto, że na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali ustawodawca, przedkładając pewność obrotu nad formalną zgodnością uchwał z prawem, zastąpił nieważność bezwzględną, nieważnością względną, wzruszalną. Także Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu postanowienia z dnia 12 marca 2007 r. w sprawie TS 75/06 ((...)B 2007/3/116) wydanego na skutek skargi konstytucyjnej zarzucającej niezgodność z Konstytucją art. 25 ust. 1 a ustawy o własności lokali ze względu na wykluczenie możliwości ustalenia nieważności czynności prawnej po upływie terminów oraz w trybie innym niż przewidziany w kwestionowanym przepisie stwierdził, iż „ustawodawca nie jest związany Konstytucją w zakresie kształtowania instytucji nieważności, może zatem przewidzieć w odniesieniu do niektórych czynności nieważność względną, charakteryzującą się obowiązkiem podjęcia przez zainteresowanego określonych działań, np. złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem określonych wad oświadczenia woli, czy wniesienia powództwa o stwierdzenie nieważności czynności prawnej. Przesłanki powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej (niezgodność z prawem, umowa właścicieli, naruszenie zasad prawidłowej gospodarki, naruszenie interesu właściciela lokalu) ukształtowane zostały szeroko, pozwalając zainteresowanym na pełną ochronę ich interesów, a termin 6 tygodni od dnia jej podjęcia lub od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów jest wystarczająco długi, by uprawnieni mogli rozważyć treść uchwały i podjąć stosowne działania”.

Powołany przepis art. 25 u.w.l. wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Przy tym, każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Zatem najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 roku I ACa 507/12, Lex).

Wbrew twierdzeniom powoda uchwała nr 4/2017 nie podlega uchyleniu, bowiem członkowie pozwanej Wspólnoty mieli prawo do podjęcia decyzji o przeksięgowaniu środków na fundusz remontowy. Sąd nie dopatruje się tutaj pokrzywdzenia powoda, zresztą powód nawet nie wskazał na czym to pokrzywdzenie miało polegać. Pieniądze są wykorzystane na wspólny cel, w tym też w interesie powoda. Taka jest praktyka większości wspólnot mieszkaniowych.

W uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07 (OSNC 2008/7-8/69) Sąd Najwyższy uznał, że wspólnota mieszkaniowa posiada zdolność prawną ograniczoną do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. W uzasadnieniu wskazał, że majątek wspólnoty stanowią, m.in. wpłacane przez właścicieli zaliczki w formie bieżących opłat.

Odnosząc się do podstaw zaskarżenia uchwały nr 1/2017 przez powoda należy zauważyć, iż zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 u.w.l. zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności oraz zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Przedmiotem tego zebrania winno zaś być uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu, ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, a także sprawozdanie z zarządu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa stanowi tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową, to znaczy taką, w której liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela jest większa niż siedem (art. 19 ustawy o własności lokali). We Wspólnocie tej właściciele lokali samodzielnie sprawują zarząd. Jedynie kwestie księgowości powierzyli zewnętrznej firmie.

Stosownie do art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali zarząd winien prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Mając na uwadze treść tego przepisu, zdaniem Sądu, powód nie wykazał, aby przy podejmowaniu spornej uchwały nr 1/2017 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego doszło do takich uchybień, które skutkować mogłyby jej uchyleniem. Powód nie wykazał, aby sprawozdanie było nierzetelne, tzn., aby przedstawiało nieprawdziwy obraz funkcjonowania wspólnoty w roku obrachunkowym, w szczególności, aby zawierało nieprawdziwe bądź nieprawidłowe dane.

Ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych regulacji na temat formy i zawartości sprawozdania składanego właścicielom lokali przez zarząd lub zarządcę. Należy więc zakładać, że do takiego sprawozdania stosować się będzie, podobnie jak do innych sprawozdań, wymogi rzetelności, czyli zgodności z faktami i dokumentami, kompletności, a więc ujmowanie wszystkich faktów, jakie miały miejsce i czytelności rozumianej jako przedstawianie informacji w taki sposób, aby wszyscy mogli przeczytać i zrozumieć treść przekazu. Bez znaczenia będzie natomiast jego forma, chyba że właściciele lokali, w umowie lub w uchwale postanowią, że sprawozdanie to ma być składane w określonej przez nich formie.

Sprawozdanie powinno zawierać część finansową, a jego sporządzenie związane będzie z obowiązkiem (o którym mowa w art. 29 ust. 1 u.w.l.) prowadzenia przez zarząd lub zarządcę określonej przez wspólnotę mieszkaniową pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Sprawozdanie finansowe powinno być sporządzone dla danej wspólnoty za rok kalendarzowy, a jego zatwierdzenie odbywa się uchwałą właścicieli lokali. Jednocześnie, podobnie jak całe sprawozdanie, jego finansową część powinna charakteryzować rzetelność, kompletność i czytelność.

Sprawozdanie finansowe wspólnoty zawiera koszty poniesione przez wspólnotę jako całość a nie koszty ponoszone przez członków wspólnoty jako właścicieli odrębnych lokali. Sprawozdanie z zarządu nieruchomością musi zatem odzwierciedlać stan faktyczny, jaki wytworzył się na skutek dokonania określonych rozliczeń. W szczególności sprawozdanie finansowe za dany rok obrachunkowy to relacja z tego, ile środków finansowych w danym roku wpłynęło na konto wspólnoty, ile środków wydatkowano, ile środków zostało do dyspozycji wspólnoty. Sprawozdanie nie nakłada na wspólnotę ani na poszczególnych jej członków żadnych obowiązków.

Powód w żaden sposób nie udowodnił swojego twierdzenia z pozwu, że sporne sprawozdanie finansowe „nie zawiera kwot „rzeczywistych co+cwu przychodów i kosztów poniesionych na utrzymanie nieruchomości oraz wypłatę z konta Wspólnoty kwot pieniężnych poza systemem legalnej księgowości i sprawozdawczością finansową”.

Do dokonania tej oceny, czy sporne sprawozdanie finansowe sporządzone zostało prawidłowo, czy też było obciążone nieprawidłowościami, błędami rachunkowymi wymagane **były wiadomości specjalne z dziedziny rachunkowości**. Sąd takiej specjalistycznej wiedzy nie posiada a nawet gdyby posiadał nie mógłby z niej skorzystać. Jednakże powód nie wnosił o przeprowadzenie takiego dowodu na potwierdzenie swoich twierdzeń, ograniczając się jedynie do przedkładania pism zawierających żądania składania przez wspólnotę dokumentów, pism gdzie wskazywał na jego zdaniem wadliwość faktur wystawianych Wspólnocie za centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej. Strona pozwana natomiast przedstawiła żądane przez powoda dokumenty, sprawozdanie sporządziło profesjonalne biuro rachunkowe. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 marca 2013 r. sygn. akt I ACa 1176/12)

Zgodnie z ogólną regułą z art. 6 k.c., ciężar procesowy udowodnienia tych okoliczności – nieprawidłowości sporządzonego sprawozdania finansowego spoczywał na stronie powodowej, która nie przedstawiła wystarczającego materiału dowodowego na potwierdzenie przedmiotowych zarzutów.

Sąd oddalił wnioski dowodowe powoda, które zmierzały jedynie do przewlekłości postępowania i nie miały na celu wyjaśnienia istoty sprawy. W myśl art. 227 KPC przedmiotem dowodu są fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Zarządca nie ma obowiązku umieszczania szczegółowych informacji dotyczących rozbicia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody jak chce tego powód w ogólnym rocznym sprawozdaniu finansowym. Sprawozdanie finansowe obrazuje poniesione koszty w podziale na poszczególne rodzaje kosztów, dostarcza informacji o wysokości kwoty zaliczek wniesionych przez właścicieli lokali na pokrycie tych kosztów w danym roku, prezentuje wynik finansowy wspólnoty za dany rok. Dodatkowo w sprawozdaniu zawarta jest informacja o stanie rachunków bankowych, zgromadzonych środkach na funduszu remontowym oraz wydatkach pokrytych z tego funduszu, stanie rozrachunków wspólnoty z dostawcami i odbiorcami.

W ocenie Sądu sprawozdanie finansowe za 2017 rok czyni zadość wymogom co do formy, jak i co do treści, stawianych przez powołane przepisy ustawy i ustalone w pozwanej Wspólnocie zwyczaje. Załączona do akt sprawy kserokopia sprawozdania wskazuje cel, na który środki finansowe zostały przeznaczone, ich wysokość z podziałem na poszczególne rodzaje wydatków. Znalazły się w nim wszystkie wydatki Wspólnoty Mieszkaniowej. Co bardzo ważne, w toku postępowania wykazano, że wyszczególnione wydatki znajdują pokrycie w wystawionych wspólnotie rachunkach.

W ocenie Sądu w sprawach dotyczących wspólnot mieszkaniowych nadmierny formalizm nie powinien mieć miejsca. Zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały podejmowanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na konflikty pomiędzy właścicielami i osobami pełniącymi funkcje zarządu wspólnoty. Istotne jest to, czy mimo ewentualnych uchybień przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji dane instytucje prawne służą.

Z przedstawionego sprawozdania członkowie wspólnoty mogli wyczytać jakie są poszczególne wydatki wspólnoty.

Sprawozdanie finansowe z natury rzeczy będzie miało formę uproszczoną i zawierać będzie przede wszystkim rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku kalendarzowym. Z punktu widzenia poprawności sprawozdania istotne jest jedynie zestawienie faktycznych wpłat z tytułu zaliczek oraz wydatków ponoszonych na utrzymanie nieruchomości.

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej ma obowiązek prowadzić tylko uproszczoną dokumentację finansową. Jak stanowi art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali, dla nieruchomości wspólnej prowadzi ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na ich pokrycie, a także rozliczeń z innych tytułów. Wspólnoty w zakresie sprawozdawczości finansowej nie mają nałożonych takich restrykcyjnych wymogów jak spółki prawa handlowego czy inne podmioty wymienione w art. 49 ustawy o rachunkowości. Sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej, o jakim mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. nie podlega, zatem rygorom przewidzianym w przepisach o rachunkowości. Przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty za rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze. Nie ma w związku z tym przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione tak, jak miało to miejsce w przedmiotowej sprawie poprzez tabelaryczne zestawienie sumy kosztów i przychodów za dany rok kalendarzowy, funduszu remontowego, środków pieniężnych na kontach bankowych i rozrachunków z mieszkańcami i dostawcami.

Co do zasady zebranie mieszkańców wspólnoty umożliwia zgłaszanie ewentualnych uwag co do poszczególnych zapisów sprawozdania. Możliwość wglądu do ksiąg rachunkowych pozwanej Wspólnoty jest (powinna być dla każdego członka wspólnoty) zapewniona przez cały rok, a zatem śledzenie poszczególnych wydatków i ich kosztów jest realne także podczas bieżących rozliczeń.

Prawo kontroli i związane z nim roszczenie o udzielenie wyjaśnień, udostępnienie dokumentów czy ksiąg wspólnoty, przysługujące każdemu z właścicieli lokali, w tym także powodowi, odpowiadające ciężącemu na zarządcy obowiązkowi umożliwienia im wykonywania tego prawa.

Spornemu sprawozdaniu nie można zarzucić istotnych wad w zakresie jego kompletności i czytelności. W ocenie Sądu poglądy doktryny i orzecznictwo przytaczane przez powoda, mające potwierdzać zasadność odwołania się do zasad ustawy o rachunkowości, nie znajdują zastosowania do realiów stanu faktycznego niniejszej sprawy. W orzecznictwie rzeczywiście można znaleźć rozstrzygnięcia odwołujące się do ustawy o rachunkowości, dominuje jednak stanowisko przeciwne i łagodne podejście do wszelkich tego typu rygoryzmów w odniesieniu do wspólnot takich jak pozwana. W przedłożonym sprawozdaniu finansowym za rok 2016 nie sposób dopatrzeć się oczywistych błędów rachunkowych, czy też innych oczywistych uchybień w jego treści. Przeciwnie dokument ten (k. 9) jawi się jako typowe rozliczenie działania wspólnot mieszkaniowych. Powód wtoku procesu nie przywoływał przekonujących okoliczności, które wskazywałyby na merytoryczną wadliwość zaskarżonej uchwały.

Zdaniem Sądu kwestie, które podnosił powód a mianowicie sposób wystawiania faktur przez dostawców energii cieplnej, nie podlegają rozstrzygnięciu w niniejszym procesie o uchylenie uchwały w przedmiocie sprawozdania rocznego. Proces sądowy też nie służy do zbierania dokumentacji przez powoda, bowiem są do tego przewidziane procedury.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Powód ma oszczędności jak wynika z jego zeznań, wszczynając proces powinien liczyć się z koniecznością poniesienia kosztów procesu. Sąd zasądził je zgodnie z zestawieniem pełnomocnika pozwanego (k. 324) co do kosztów dojazdu, kosztów korespondencji, zaś wnioszek o wynagrodzenie pełnomocnika uwzględnił w minimalnej stawce 360zł na podstawie § 8 pkt 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 507, z późn. zm.) .

SSO Dorota Krawczyk

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć powodowi z pouczeniem o prawie, sposobie i terminie wniesienia apelacji.