

. Sygn. II C 69/15

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2016 r.

**Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie II Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Grażyna Kunicka
Protokolant:	Katarzyna Ponikiewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 lutego 2016r. w Warszawie

sprawy z powództwa **Z. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W.**

**o uchylenie uchwały**

**I. Uchyła uchwałę nr 1/2014 z dnia 15 kwietnia 2014 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2013**

**II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W. na rzecz powoda Z. K. kwotę 200 (dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu**

Sygn. akt II C 69/15

## UZASADNIENIE

W dniu 19 stycznia 2015 r. powód Z. K. wniósł do Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie, II Wydział Cywilny przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...), (...)-(...) W., pozew o uchylenie uchwały numer (...) z dnia 15 kwietnia

2014 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2013. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż powyższe sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone prawidłowo, z uwagi na nieuwzględnienie podstawowych zasad rozliczenia finansowego. Powód podniósł następujące zarzuty w stosunku do przedmiotowego sprawozdania:

- brak pełnego wykazu (rozliczenia) kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, uniemożliwiający oszacowanie rzeczywistych strat finansowych przez powoda,
- naruszenie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, z racji zsumowania kosztów stanowiących sumę kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów eksploatacji lokali,
- naruszenie art. 22 ust. 3 pkt 10 ustawy o własności lokali poprzez sporządzenie sprawozdania za rok 2013 w świetle pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w taki sposób, iż zasady zostały ustalone przez zarząd wspólnoty, a nie przez uchwałę właścicieli lokali,

- naruszenie kryteriów wyrażonych w §3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek nie będących spółkami handlowymi, nieprowadzących działalności gospodarczej poprzez brak zamieszczenia w przedmiotowym sprawozdaniu stosownego rachunku wyników i odpowiedniej informacji dodatkowej,

- brak ukazania rzeczywistego uzyskanego wyniku finansowego za rok 2013 w §2 uchwały numer (...) z dnia 15 kwietnia 2014 roku poprzez znacznie jego zaniżenie.

W odpowiedzi na pozew z dnia 18 marca 2015 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych. Pozwana podniosła, iż brak jest podstaw prawnych zobowiązujących i nakazujących zamieszczenia

w sprawozdaniu finansowym zindywidualizowanych informacji, jakich domaga się powód. Jednocześnie pozwana wskazywała, iż sprawozdanie ma formę uproszczoną i prezentuje ogólny wynik finansowy wspólnoty za dany rok. Co więcej, pozwana podkreślała, iż sporządza sprawozdania finansowe w oparciu o zasadę memoriału, dlatego też w sprawozdaniu za rok 2013 zostały ujęte kwoty zaksięgowane za ten rok, niezależnie od terminu ich zapłaty.

W dniu 1 czerwca 2015 roku powód złożył wraz z odpowiedzią na pismo pozwanej z dnia 18 marca 2015 roku, w której podtrzymał podniesione wcześniej zarzuty, wniosek o uchylenie pełnomocnictwa procesowego, udzielonego adwokatowi K. B. przez członków zarządu strony pozwanej. Powód wskazywał, iż udzielenie powyższego pełnomocnictwa nastąpiło z naruszeniem art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez podjęcie przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu bez potrzebnej uchwały właścicieli lokali, wyrażającej zgodę na wykonanie tej czynności. Nadto, zdaniem powoda ustanowienie pełnomocnictwa nie wchodzi w skład czynności zarządu zwykłego, gdyż nie ma ono na celu ochronę rzeczy wspólnej wspólnoty, tylko na celu ochronę interesu firmy (...), zatrudnionej celem opracowania sprawozdania finansowego. Z kolei pozwana, w piśmie z dnia 22 lipca 2015 roku podniosła, iż udzielenie powyższego pełnomocnictwa należy do czynności zwykłego zarządu, gdyż działanie to jest oznaką dbałości o interesy wspólnoty, ponieważ ustanowienie pełnomocnika jest pochodną tego uprawnienia oraz ma na celu efektywnie dochodzić takich roszczeń. Jednocześnie pozwana powołała się w swoich wyjaśnieniach na orzecznictwo sądów. W dodatku pozwana zarzuca, iż strona powodowa nie przedłożyła dowodów na poparcie argumentu dotyczącego nieprawidłowości przy przygotowywaniu rocznego sprawozdania finansowego.

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

Powód Z. K. jest właścicielem stanowiącego odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W. oraz jednym z współwłaścicieli lokalu niemieszkalnego, tj. hali garażowej na 4 piętrze niniejszego budynku, jak i tym samym członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej „ (...)” przy ul. (...) w W..

Dowód: odpis księgi wieczystej (...) i odpis księgi wieczystej (...).

W wyniku głosowania przeprowadzonego częściowo na zebraniu właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w dniu 15 kwietnia 2014 roku, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania, została podjęta uchwała właścicieli lokali pozwanej wspólnoty o numerze (...),

w której członkowie wspólnoty w §1 przyjęli sprawozdanie finansowe zarządu wspólnoty za rok 2013 oraz rozliczyli dodatni wynik finansowy za rok 2013 w wysokości 127 975,07 zł proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej. Za jej podjęciem oddano 53,4693% głosów, przeciwko niej 1,1414%. Powód odebrał zawiadomienie o uchwaleniu uchwał (...) – (...) w dniu 9 grudnia 2014 roku, przekazanej za pomocą skrzynki pocztowej.

Dowód: powiadomienie o podjęciu uchwał z dnia 27 listopada 2014 roku.

W ramach sprawozdania finansowego za rok 2013 przedstawiono: zestawienie przychodów i kosztów pozwanej wspólnoty za rok 2013, w którym zakreślono pozycje poniesionych kosztów, przychodów rocznych, jak i też ich wyniku. Ponadto, zostało załączone również sprawozdanie rzeczowe wspólnoty za rok 2013 oraz bilans

na dzień 31 grudnia 2013 roku, w którym porównane zostały aktywa i pasywa wspólnoty na dzień 1 stycznia 2013 rok i 31 grudnia 2013 rok.

### **Sąd zważył co następuje:**

W ocenie Sądu powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu, z uwagi na jej niezgodność z przepisami prawa, z umową właścicieli lokali lub jeżeli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź w inny sposób zakłóca jego interesy. Nadto, niniejsze powództwo może być skierowane przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie sześciu tygodni albo od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia zawiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a u.w.l.).

Przepis art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. narzuca zarządowi bądź zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, obowiązek składania właścicielom lokali corocznego sprawozdania ze swojej działalności. Natomiast powołana ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych dyspozycji w przedmiocie formy czy też zawartości niniejszego sprawozdania. W związku

z powyższym przyjmuje się, że jego zawartość powinna być przejrzysta i czytelna dla właścicieli lokali i przede wszystkim składać się co najmniej z dwóch części, tj. pierwsza z części opisowej powinna ukazywać opis działań zarządu, natomiast druga z części finansowej powinna przedstawiać analizę finansową wykonania planu gospodarczego na dany rok rozliczeniowy. Podstawą takiej formy rozliczania sprawozdań jest ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 5 w zw. z art. 3 ust. 1 pkt. 1 tejże ustawy, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej stanowią jednostki w rozumieniu dalszych przepisów tej ustawy. Głównie ta kwestia odnosi się do rozdziału piątego ustawy o rachunkowości, tj. dotyczącego sprawozdań finansowych jednostki.

Sąd podziela zdanie strony pozwanej w przedmiocie istnienia zasady uproszczenia oraz odformalizowania sprawozdań finansowych wspólnot mieszkaniowych, jednakże stoi też na stanowisku, iż nie może to jednocześnie kolidować ze wspomnianymi powyżej wymogami rzetelności, czyli zgodności z faktami i dokumentami, kompletności, czyli ujmowaniem wszystkich faktów, jakie miały miejsce oraz czytelności, czyli przedstawieniem informacji w sposób zrozumiały dla wszystkich. W związku z powyższym, takie sprawozdania finansowe powinny być sporządzane w sposób jak najbardziej przejrzysty i czytelny. Ma to dość duży oddźwięk, zwłaszcza nad sprawowaniem kontroli nad działalnością zarządu przez właścicieli lokali poprzez udzielanie absolutorium tej instytucji.

Identyczne uchwały zarządu niniejszej wspólnoty w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2011 i 2012 były obarczone jednakowymi błędami, co za rok 2013. Wobec powyższego uchwały te zostały uchylone, tj. pierwsza za rok 2011 została uchylona wyrokiem z dnia 6 grudnia 2013 r. Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie, II Wydział Cywilny sygn. akt II C 85/13, w sprawie której wniesiona przez stronę pozwaną apelacja została oddalona wyrokiem z dnia 19 listopada 2014 roku Sądu Apelacyjnego w Warszawie, I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I ACa 758/14, natomiast druga uchwała za rok 2012 została uchylona wyrokiem Sądu Okręgowego w W. z dnia 17 kwietnia 2015 r., sygn. akt II C 1388/13.

W związku z powyższym, sąd rozważył zasadność powództwa dotyczącego identycznej uchwały, ale podjętej w kolejnym roku i podzielił stanowisko tut. Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie, II Wydział Cywilny i Sądu Apelacyjnego w W., I Wydział Cywilny, wyrażone w wspomnianych wcześniej wyrokach. Przede wszystkim wskazać należy, iż sąd uznał argumentację powoda w przedmiocie niezgodności z prawem i nieprawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego przez stronę pozwaną za rok 2013. Co więcej, sąd potwierdził, iż uznanie wydatków na utrzymanie i użytkowanie garaży jako części kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej jest niezgodnie z

przepisami prawa. Jednocześnie zasługuje na podkreślenie fakt, iż garaże stanowią wyodrębnione, oddzielne lokale, dlatego też logicznym jest to, że koszty ich utrzymania nie powinny być ponoszone wspólnie przez wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej, tylko przez współwłaścicieli, zgodnie z przysługującym im prawem własności. Postępowanie polegające na obciążaniu wszystkich członków wspólnoty powyższymi kosztami lokali garażowych zmierza do naruszenia zarówno art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciel lokalu jest zobowiązany do ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jak i do naruszenia art. 13 ust. 1 u.w.l., na mocy którego właściciel lokalu jest umocowany również do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem tejże nieruchomości.

Nadto, zdaniem Sądu, koszty związane z utrzymaniem garaży powinny stanowić odrębną pozycję w sprawozdaniu finansowym. Koszty te nie są związane z zarządem nieruchomością wspólną, lecz mają charakter wyłącznie indywidualny, dlatego też powinny stanowić odrębne rozliczenia w niniejszym sprawozdaniu.

Jednocześnie wskazać należy, iż powód poprzez niniejsze sprawozdanie został całkowicie pozbawiony możliwości poprawnego rozliczenia konkretnych kosztów poprzez brak wyodrębnienia kosztów związanych z utrzymaniem lokali garażowych jak i też wysokości zaliczek uiszczonych przez właścicieli lokali na ich rzecz. Co więcej, powyższa kwestia potwierdza, iż niniejsze sprawozdanie za rok 2013 ani nie odpowiada wymogom zasady przejrzystości ani czytelności, co de facto narusza interesy powoda poprzez ograniczenie w dużej mierze możliwości sprawowania kontroli przez członków przedmiotowej wspólnoty nad czynnościami zarządu.

Sąd podziela również zarzuty powoda dotyczące naruszenia art. 22 ust. 3 pkt 10 i art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali, na mocy których zarząd bądź zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono jest zobligowany do prowadzenia ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a również rozliczeń

z innych tytułów na rzecz tej nieruchomości. Natomiast, jeśli chodzi o czynność związaną z oznaczeniem zakresu i sposobu prowadzenia powyższej ewidencji, to należy ona wyłącznie do zadań właścicieli lokali, na co wskazuje art. 22 ust. 3 pkt 10 te same ustawy. Zadanie to należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, w związku z czym konieczna jest uchwała właścicieli lokali. Jednakże, w przedmiotowej sprawie uchwała odnosząca się do powyższej kwestii została podjęta wyłącznie w drodze samodzielnej decyzji zarządu niniejszej wspólnoty.

Podsumowując, Sąd uznał, iż powód udowodnił że podjęcie uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2013 nastąpiło z naruszeniem przepisów prawa, jak i jego interesów, z uwagi na naruszenie w niniejszym sprawozdaniu przepisów art. 22 ust. 3 pkt 10 i art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz art. 13 ust. 1 ustawy poprzez sprzeczne uznanie kosztów utrzymania lokali garażowych jako koszty zarządu nieruchomością wspólną. Powyższe ustalenia stanowiły podstawę uchylenia przedmiotowej uchwały w zakresie wskazanym przez stronę powodową.

Jednakże, Sąd nie podzielił pozostałych zarzutów powoda, dotyczących naruszenia przez pozwaną kryteriów wyrażonych w §3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada

2001 roku w sprawie szczegółowych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek nie będących spółkami handlowymi, nieprowadzących działalności gospodarczej, z uwagi na fakt, iż powyższe dane nie mają wpływu na zasadność przyjęcia niniejszej uchwały.

Ponadto, Sąd nie podzielił również stanowiska powoda wyrażonego we wniosku o uchylenie pełnomocnictwa procesowego udzielonego adwokatowi K. B. przez członków zarządu strony pozwanej. Przytoczone przez powoda argumenty są całkowicie bezzasadne, dlatego też stanowisko pozwanej w tej materii należy uznać za trafne, z uwagi na fakt, iż udzielenie powyższego pełnomocnictwa należy do czynności zwykłego zarządu, a nie jak wskazuje powód do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, przy których wymagana jest uchwała właścicieli lokali.

Z kolei, przesłuchanie w charakterze strony, członka zarządu pozwanej wspólnoty – R. Z. z dnia 23 lutego 2015 r. nie miało, w ocenie Sądu żadnego odniesienia do wyniku sprawy, z uwagi na brak powołania istotnych kwestii odnoszących się do niniejszej sprawy.

Sąd w punkcie II sentencji wyroku, orzekł o kosztach postępowania, zgodnie z art. 98 § 1 i 2 k.p.c., na mocy którego strona przegrywająca w tym przypadku pozwana wspólnota jest zobowiązana opłacić poniesione przez stronę powodową koszty procesu w postaci uiszczonej opłaty sądowej od pozwu w kwocie 200,00 zł.