

Sygnatura akt I C 404/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 24 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Wieczorek

Protokolant: st. sekr. sąd. Maria Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie sprawy

z powództwa

J. G., M. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w P.

o uchylenie uchwały

1. Oddała powództwo;
2. Kosztami postępowania obciąża powódki i zasądza od nich solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 377 zł.

A. Wieczorek

UZASADNIENIE

Powódki J. G. i M. G. wniosły pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w P., domagając się uchylenia uchwały nr (...)z dnia 25 lutego 2016 r. dotyczącej zatwierdzenia sprawozdania finansowego pozwanej za rok 2015, zabezpieczenia powództwa poprzez wstrzymanie do czasu rozstrzygnięcia sprawy wypłaty nadwyżki finansowej wykazanej w sprawozdaniu pozwanej za rok 2015, połączenia niniejszej sprawy ze sprawą o sygn. akt I C 2746/15 oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powódek kosztów procesu (k. 2).

W uzasadnieniu pozwu powódki wyjaśniły, że są współwłaścicielami lokalu nr (...) przy ul. (...) w P., a zaskarżona uchwała dotyczy zatwierdzenia sprawozdania finansowego. W ocenie powódek w przedłożonym przez pozwaną sprawozdaniu finansowym nie ma podziału przychodów i kosztów, który pozwoliłby członkom pozwanej na kontrolę jej wydatków oraz ustalenie kwoty obciążenia, która winna zostać pokryta przez danego członka stosownie do udziału. Nadto zdaniem powódek zaprezentowany podział kosztów nie pozwala na wyodrębnienie nawet podstawowych grup kosztów istotnych dla rozliczeń wzajemnych, tj. kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, globalnej sumy kosztów mediów przysługujących indywidualnemu rozliczeniu według zużycia i wreszcie kosztów związanych z utrzymaniem cudzej nieruchomości, tj. hali garażowej. Dodatkowo powódki wskazały, że zatwierdzone sprawozdanie finansowe jest sprzeczne z przyjętym u pozwanej sposobem prowadzenia rachunkowości określonym w Uchwale nr (...) z dnia 10 kwietnia 2015 r. Nadto uchwała nr (...)z dnia 10 kwietnia 2015 r. zobowiązuje do prowadzenia rachunkowości pozwalającej na wyodrębnienie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, natomiast w planie gospodarczym (zamieszczonym w zaskarżonej uchwale nr (...) z dnia 20 listopada 2015 r. - sygn. akt I C 2746/15), uwzględnione są zarówno koszty utrzymania nieruchomości wspólnej jak i koszty indywidualne utrzymania cudzego lokalu, tj. hali garażowej. Jednocześnie powódki podkreśliły, że pozwana oraz jej zarządca w momencie podejmowania zaskarżonej uchwały mieli świadomość, że hala garażowa stanowi odrębny lokal użytkowy, zatem

nie mogli jej uznawać za nieruchomości wspólną. Zestawienie wskazanych okoliczności dowodzi w ocenie powódek, że zaprezentowany w sprawozdaniu finansowym pozwanej rachunek zysków i strat jest niezgodny z przepisami prawa, regulacjami obowiązującymi u pozwanej oraz funkcją ekonomiczną prezentacji sprawozdania finansowego właścicielom. W konsekwencji powódki zarzuciły pozwanej, iż zatwierdzone sprawozdanie finansowe, sankcjonuje przyjęty uchwałami o planie gospodarczym w 2015 r. sposób obciążenia współwłaścicieli kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej w sposób nieproporcjonalny do ich udziałów w przedmiotowej nieruchomości, co stanowi naruszenie przepisu art. 12 ustawy o własności lokali (dalej jako „u.w.l.”). Wbrew bowiem ustalonemu przez pozwaną charakterowi zaliczki, która winna być zaliczona na poczet świadczenia przyszłego, głównego i co do zasady powinna podlegać ostatecznemu rozliczeniu, pozwana stoi na stanowisku, że uchwały dotyczące zaliczki przesądzają także o sposobie obciążenia kosztami poszczególnych właścicieli i nie podlegają stosownemu rozliczeniu w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym. Zdaniem powódek powstała nadwyżka w kwocie 29.988,21 zł, ponieważ pozwana nie przyjęła żadnych dodatkowych ustaleń odnośnie jej podziału, będzie rozliczana stosownie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej. To natomiast pogłębi dysproporcje wywołane pobieraniem zaliczek, które obciążają w większym stopniu posiadaczy lokali mieszkalnych, bowiem ci otrzymają zwrot 7,8% wpłaconej kwoty, zaś właściciele udziałów w hali garażowej - 22,4 % tej kwoty. Tym samym w efekcie wypłacenia nadwyżki współwłaściciele hali garażowej, którzy nie partycypowali w utrzymaniu nieruchomości wspólnej stosownie do udziału, otrzymają zwrot kwot nieproporcjonalnie większych w relacji do płaconych zaliczek. Taka dysproporcja stanowi natomiast zdaniem powódek naruszenie interesu ekonomicznego właścicieli mieszkań, zwłaszcza tych nieposiadających udziałów w hali garażowej, a w takiej właśnie sytuacji znajduje się strona powodowa (k. 2-4).

Postanowieniem wydanym na posiedzeniu niejawnym w dniu 4 kwietnia 2016 r. Sąd oddalił wniosek powódek o udzielenie zabezpieczenia powództwa (k. 28-30).

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 czerwca 2016 r. pozwana- Wspólnota Mieszkaniowa (...) w P. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódek na swoją rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, żądając jednocześnie oddalenia wniosku o zabezpieczenie oraz wniosku o połączenie niniejszej sprawy ze sprawą zawisłą przez tutęjszym Sądem pod sygn. akt I C 2746/15 (k. 41).

W uzasadnieniu powyższego pozwana wyjaśniła, iż brak jest regulacji na temat formy i zawartości sprawozdania zarządu, a część finansowa sprawozdania nie podlega rygorom przewidzianym w przepisach o rachunkowości. Nawet gdyby odnieść się do tych przepisów, w ocenie pozwanej zaskarżone sprawozdanie zawiera wszystkie elementy określone w tej ustawie, a jakiegokolwiek zarzuty przeciwne są bezpodstawne. Nadto pozwana podkreśliła, iż nie sposób zgodzić się z zarzutem powódek jakoby zatwierdzone sprawozdanie było sprzeczne z przyjętym u pozwanej sposobem prowadzenia rachunkowości określonym w Uchwale nr (...) z dnia 10 kwietnia 2015 r., w szczególności mając na uwadze treść § 3 przywołanej uchwały. W ocenie pozwanej niezasadne są także zarzuty powódek jakoby rozdział kosztów nie pozwalał na wyodrębnienie podstawowych grup kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej istotnych dla rozliczeń wzajemnych. Wszak w sprawozdaniu wyraźnie wskazano poszczególne grupy kosztów (zużycie energii, zużycie CO, woda i kanalizacja itd.). Odnośnie zaś zarzutów powódek dotyczących ujęcia w planie gospodarczym kosztów zarządu halą garażową, pozwana wyjaśniła, że sprawuje zarząd nad tą halą, bowiem takie rozwiązanie jest powszechnie przyjętą praktyką w zarządzaniu wspólnotami - jest korzystne dla właścicieli, gdyż eliminuje blokadę decyzyjną w zakresie zagadnień związanych z bieżącym zarządaniem halą garażową. W innym wypadku współwłaściciele hali garażowej decydowaliby o tych kwestiach na podstawie przepisów k.c., w konsekwencji wymagana byłaby jednomyślność, co wskazuje na znaczną trudność w uzyskaniu jakiegokolwiek wiążącej decyzji, w szczególności, że na terenie hali urządzono 155 miejsc postojowych oraz komórki lokatorskie. Jednocześnie pozwana podkreśliła, że dotychczas żaden z współwłaścicieli hali garażowej nie zgłaszał sprzeciwu wobec powierzenia pozwanej zarządu tym lokalem oraz nie podważał faktu ustalania w planie gospodarczym wysokości zaliczek, jakie będą obowiązywać w danym roku. W dalszej kolejności pozwana podała, iż w hali garażowej znajduje się ok. 80 % urządzeń zabezpieczających częśći wspólne nieruchomości i służących wszystkim właścicielom niezależnie od tego czy są oni współwłaścicielami hali. W ocenie pozwanej bez wykazywania kosztów zarządu halą garażową oraz określenia sposobu ich pokrycia, prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną byłoby niemożliwe, gdyż hala garażowa jest

funkcjonalnie, prawnie i finansowo połączona z nieruchomością wspólną. Natomiast przyjęcie takiego czy innego sposobu rozliczenia garażu nie wpływa na wysokość kwot wskazywanych w sprawozdaniu finansowym - jest to relacja za dany rok obrachunkowy z tego, ile środków finansowych w danym roku wpłynęło na konto wspólnoty, ile środków wydatkowano, a ile pozostało do dyspozycji pozwanej. Zatem samo sprawozdanie nie nakłada na pozwaną ani na poszczególnych jej członków żadnych obowiązków, zaś przyjęcie innego sposobu obciążenia poszczególnych lokali tymi kosztami pozostałoby bez żadnego wpływu na treść kolejnego sprawozdania finansowego, które i tak powinno wykazywać te same pozycje i w tych samych wysokościach, albowiem globalne koszty i wydatki pozwanej nie ulegną zmianie. Zdaniem pozwanej skoro plan gospodarczy na rok 2015 został przyjęty przez większość właścicieli uchwałą nr (...) z dnia 19 listopada 2015 r. i stał się obowiązujący, pozwana nie miała żadnych podstaw do jakichkolwiek zmian w jego treści, a w konsekwencji nie mogła też umieszczać żadnych korekt w sprawozdaniu finansowym, które powinno rzetelnie odzwierciedlać przyjęty przez zarządcę sposób poszczególnych rozliczeń i to także wówczas, gdy sam ten sposób jest wadliwy (k. 41 verte-44).

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódki są współwłaścicielami lokalu nr (...) przy ul. (...) w P.- J. G. dysponuje (...)części udziału, natomiast M. G. - (...)części. Jako współwłaściciele ww. nieruchomości powódki należą do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P., której zarząd powierzono notarialnie firmie (...).

/Okoliczności bezsporne/

W dniu 25 lutego 2016 r. na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w P., o którego terminie i miejscu, zawiadomiono powódki, podjęto uchwałę nr (...)dotyczącą zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2015 oraz udzielenia absolutorium dla Zarządu z dotychczasowej działalności. W przedmiotowej uchwale zatwierdzono sprawozdanie finansowe za rok 2015 oraz udzielono Zarządowi absolutorium z działalności w roku 2015 r. - uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.

Sprawozdanie finansowe za rok 2015 stanowi podsumowanie działań pozwanej w poprzednim roku kalendarzowym - składa się z bilansu finansowego za okres od dnia 10 kwietnia do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z rachunku zysków i strat sporządzonego za ten sam okres rozliczeniowy. W rachunku zysków i strat sporządzonego na dzień 8 lutego 2016 r. zawarto koszty utrzymania nieruchomości wspólnej istotne dla rozliczeń wzajemnych, a następnie zostały one odpowiednio pogrupowane, m.in. na koszty wynikające z zużycia energii elektrycznej, zużycia centralnego ogrzewania, wody i kanalizacji, utrzymania czystości powierzchni zewnętrznych i wewnętrznych, odśnieżania, serwisu wind, konserwacji oraz napraw bieżących wodno-kanalizacyjnych, elektryki, centralnego ogrzewania i ślusarki. Koszty poniesione zostały przez pozwaną także z tytułu konserwacji wideofonów, kamer, systemu przeciwpożarowego, gazex i kłap dymowych; przeglądów okresowych wynikających z prawa budowlanego, ubezpieczenia, ochrony, zarządzania, materiałów do konserwacji. W rachunku zysków i strat w kategoriach kosztów zamieszczono także pozycje „pozostałe koszty utrzymania części wspólnych” i „hala garażowa”, na którą wydatkowano w ww. okresie 13.221,22 zł. Oprócz tego uwzględniono koszty wywozu śmieci (13.221,22 zł), łącznie 514.989,88 zł. Przychody pozwanej wyniosły natomiast łącznie 539.721,66 zł. Tym samym wynik finansowy pozwanej za analizowany okres to 29.178,21 zł, co po odliczeniu kwoty podatku dochodowego w wysokości 190 zł, daje wynik finansowy netto w kwocie 28.988,21 zł.

/ Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: zawiadomienie z dnia 12 lutego 2016 r. (k. 6-9), uchwała Nr (...) i (...)z dnia 25 lutego 2016 r. (k. 10), protokół z rocznego zebrania pozwanej z dnia 25 lutego 2016 r. (k. 57), bilans finansowy za okres od 10 kwietnia do 31 grudnia 2015 r. (k. 11), bilans zysków i strat za okres od 10 kwietnia do 31 grudnia 2015 r. (k. 12), uchwała nr (...) z dnia 10 kwietnia 2015 r. (k. 13-14), uchwała nr (...)z dnia 10 kwietnia 2015 r. (k. 15) wraz z załącznikiem nr 1 (k. 16), pismo pozwanej do mieszkańców Osiedla (...) z dnia 22 lutego 2016 r. (k. 17 verte), pisma powódki do pozwanej z dnia 2 lutego 2016 r. (k. 18-19), protokół Komisji Skrutacyjnej zebrania pozwanej z dnia 25 lutego 2016 r. (k. 90), karta do głosowania spółki (...) (k. 91)/

Zaskarżona uchwała została wydana przy uwzględnieniu obowiązującego u pozwanej sposobu prowadzenia rachunkowości określonym w uchwale nr (...) z dnia 10 kwietnia 2015 r. W uchwale tej postanowiono, że prowadzenie ewidencji księgowej zapewnia uzyskanie danych niezbędnych do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego, a zwłaszcza ustalenia: wielkości przychodów w postaci należnych wpłat od właścicieli lokalu na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wielkości pozostałych przychodów, stanu rozrachunków, środków pieniężnych (ich przychodów i rozchodów), stanu środków funduszu remontowego oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie z § 5 analizowanej uchwały różnica między przychodami i kosztami, jakie osiągnęła pozwana w bieżącym roku obrotowym, będzie rozliczana na poszczególnych Członków Wspólnoty Mieszkaniowej.

Zatwierdzone przez członków pozwanej sprawozdanie finansowe stanowiło wyraz tego ile środków w danym roku obrotowym wpłynęło na konto pozwanej, ile środków wydatkowano, a ile środków pozostało do dyspozycji pozwanej. Przyjęcie sposobu rozliczenia kosztów związanych z utrzymaniem hali garażowej ostatecznie nie wpłynęło na wysokość kwot wskazanych w sprawozdaniu finansowym. Sposób ten został określony w planie gospodarczym na rok 2015 zatwierdzonym uchwałą nr (...) z dnia 19 listopada 2015 r. i obowiązującym od dnia 1 października 2015 r. We wskazanym planie ustalono koszty roczne i miesięczne eksploatacji lokali mieszkalnych, usługowych, komórek lokatorskich oraz miejsca postojowego w hali garażowej, a nadto - wysokość zaliczki miesięcznej na m² lokalu oraz za m² garażu.

/Dowód: uchwała nr (...) z dnia 10 kwietnia 2015 r. w sprawie zatwierdzenia nazwy oraz powierzenia zarządu pozwanej firmie (...) (k. 47), akt notarialny z dnia 10 kwietnia 2015 r. rep. A nr (...) (k. 48-54 verte); uchwała nr (...) z dnia 19 listopada 2015 r. dotycząca zatwierdzenia planu gospodarczego (k. 55), plan finansowo-gospodarczy na rok 2015 (k. 56 verte), zeznania świadka P. M. (adnotacja 00:32:29 e-protokołu z dnia 14 września 2016 r. k. 40-41 verte), zeznania powódki (adnotacja 00:02:20 e-protokołu z dnia 12 października 2016 r. k. 96 verte w zw. z k. 40 verte)/

Hala garażowa znajdująca się na nieruchomości, której udziałami w lokalu nr (...) dysponują powódki, stanowi odrębny lokal niemieszkalny z prawem współwłasności osób, posiadających prawo do korzystania z wydzielonych miejsc postojowych. Koszty eksploatacji miejsc postojowych w hali garażowej (roczne oraz miesięczne), a także koszt zaliczki ponoszą wszyscy członkowie pozwanej (współwłaściciele lokali mieszkalnych oraz hali garażowej) w zależności od wielkości udziału - bez względu na okoliczność czy dysponują miejscem postojowym w hali garażowej. Przyjęte przez pozwaną rozwiązanie wynika z okoliczności, że na terenie hali garażowej znajdują się także części wspólne nieruchomości, z której korzystają wszyscy współwłaściciele, takie jak m.in.: system przewietrzenia i wentylacji (będący elementem całego układu przeciwpożarowego) oraz przepompownia wód deszczowych. W kosztach centralnego ogrzewania ustalonych w sprawozdaniu finansowym za rok 2015 uwzględniono także opłaty wynikające z ogrzewania hali garażowej. Każdy ze współwłaścicieli posiada udział w nieruchomości, z którego 30% stanowi hala garażowa. Pozwana nie wyodrębniła części wspólnych służących wszystkim członkom wspólnoty z hali garażowej.

/Dowód: zeznania świadka P. M. (adnotacja 00:32:29 e-protokołu z dnia 14 września 2016 r. k. 40-41 verte), protokół z czynności odbiorowych (k. 53 verte), odpis księgi wieczystej nr (...) dotyczącej hali garażowej (k. 53-89 verte)/

Powódki, w przewidzianym prawem trybie i terminie, zaskarżyły także uchwałę nr (...) z dnia 19 listopada 2015 r. dotyczącą zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2015. Sprawa została zarejestrowana w tutejszym Sądzie pod sygn. akt I C 2746/15. Nieprawomocnym wyrokiem z dnia 20 czerwca 2016 r. Sąd uchylił uchwałę pozwanej oznaczoną numerem (...) z dnia 19 listopada 2015 r. dotyczącą zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2015 (pkt 1. wyroku), kosztami procesu obciążając pozwaną i z tego tytułu zasądził od pozwanej na rzecz powódek kwotę 200 zł z tytułu zwrotu uiszczonych opłat sądowej od pozwu (pkt 2. wyroku).

/Okoliczności bezsporne/

Fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy były między stronami w zasadzie bezsporne i w większości wynikały z przedłożonych przez nie dokumentów. Ich moc dowodowa nie była kwestionowana, Sąd również nie znalazł podstaw, by podważyć ją z urzędu.

Zeznania przesłuchanego w sprawie świadka P. M. Sąd uznał za wiarygodne, były one bowiem spójne, logiczne i konsekwentne, a nadto korelowały z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Świadek jako zarządca nieruchomości dysponował szeroką wiedzą na temat przyjętych u pozwanej zasad rozliczeń dotyczących kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych oraz hali garażowej, ujętych w planie gospodarczym na rok 2015 r., a następnie uwzględnionych przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za ten sam okres rozliczeniowy. Świadek opisał także przebieg zebrania, na którym podjęto zaskarżoną uchwałę oraz w sposób obrazowy przedstawił czym dla pozwanej jest zatwierdzone sprawozdanie finansowe i w jakiej pozostaje relacji z przyjętymi u pozwanej zasadami rozliczeń.

Sąd przeprowadził także dowód z przesłuchania stron, ograniczony - zgodnie z wnioskami stron - do przesłuchania powódki J. G., która w niniejszym procesie występowała także jako pełnomocnik swojej matki- powódki M. G.. Zeznania powódki J. G. Sąd ocenił jako wiarygodne - powódka potwierdziła fakty między stronami bezsporne oraz wynikające z przedłożonych w sprawie dokumentów. Sąd nie brał jednak pod uwagę zeznań powódki dotyczących jej stanowiska co do zasad rozliczeń przyjętych u pozwanej, w szczególności stopnia obciążania poszczególnych członków wspólnoty kosztami eksploatacji hali garażowej, bowiem ocena dopuszczalności takiego rozwiązania, a także jego zgodności z prawem należała w niniejszym procesie do Sądu, nie zaś do powódki. Sąd uwzględnił jednak twierdzenia powódki dotyczące naruszania jej praw jako współwłaściciela nieruchomości, który dysponując wyłącznie udziałem w lokalu mieszkalnym (bez udziału w hali garażowej - brak miejsca postojowego), jest zmuszony ponosić zbiorcze koszty utrzymania hali garażowej, obejmujące zarówno faktyczne koszty eksploatacji samej hali, jak również znajdujących się na niej części wspólnych, przedstawionych w zaskarżonym bilansie zysków i strat w sposób zbiorczy.

Sąd zważył, co następuje:

Powódki, realizując uprawnienie wynikające z art. 25 u.w.l., przysługujące im jako współwłaścicielom lokalu nr (...) przy ul. (...) w P., w prawem przewidzianym trybie i terminie, zaskarżyły do Sądu uchwałę pozwanej nr(...)podjętą na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w P. w dniu 25 lutego 2016 r. Jak wynika wprost z uzasadnienia wywiezionego pozwu, powódki nie zgadzają się z pierwszą częścią przedmiotowej uchwały dotyczącą zatwierdzenia sprawozdania finansowego, nie podważając przy tym zasadności udzielenia absolutorium Zarządowi pozwanej z działalności w roku 2015. W ocenie powódek niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa jest w szczególności rachunek zysków i strat, określający przychody pozwanej oraz poniesione koszty z rozbiorem na poszczególne grupy, m.in. koszty wynikające z zużycia energii elektrycznej, zużycia centralnego ogrzewania, wody i kanalizacji, odśnieżania, serwisu wind, konserwacji oraz napraw bieżących wodno-kanalizacyjnych, koszty eksploatacji hali garażowej). Przedmiotowy rachunek, z którego treścią powódki nie zgadzają się, został sporządzony na podstawie zasad obciążenia wszystkich współwłaścicieli kosztami utrzymania nieruchomości w sposób nieproporcjonalny do ich udziałów w tejże nieruchomości, co zdaniem powódek stanowi naruszenie przepisu art. 12 u.w.l. Przyjęte zasady wynikają z planu gospodarczego na rok 2015 obowiązującego u pozwanej od dnia 1 października 2015 r. wskutek jego zatwierdzenia uchwałą nr (...) z dnia 19 listopada 2015 r., której integralną część stanowi właśnie plan finansowo-gospodarczy na rok 2015 (vide: k. 56 verte). Powódki zaskarżyły także ww. uchwałę. W konsekwencji nieprawomocnym wyrokiem tutejszego Sądu z dnia 20 czerwca 2016 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 2746/15, uchwała nr (...) z dnia 19 listopada 2015 r. została uchylona. Sąd uznał, że zaskarżona w ww. postępowaniu uchwała nie tylko stoi w opozycji do reguły wynikającej z art. 12 ust. 2 u.w.l., ale i narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, przede wszystkim- interes ekonomiczny tych członków wspólnoty mieszkaniowej, którzy nie są zarazem współwłaścicielami hali garażowej, zatem również powódek. Jednakże dla oceny zgodności z prawem sprawozdania finansowego zatwierdzonego zaskarżoną uchwałą, wbrew przekonaniom powódki, bez znaczenia pozostaje okoliczność uchylenia przez tutejszy Sąd uchwały nr (...) zatwierdzającej plan gospodarczy na rok 2015 r., z którego wynika sposób obciążenia poszczególnych współwłaścicieli kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej

(w tym także hali garażowej). Jak podkreślają przedstawiciele judykatury, których stanowisko Sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela, stwierdzenie wadliwości uchwały zatwierdzającej plan gospodarczy nie skutkuje per se koniecznością uznania za wadliwe sprawozdania finansowego sporządzonego na jej podstawie. Przyjęcie takiego założenia paraliżowałoby działalność wspólnoty właścicieli lokali w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 stycznia 2013 r., I ACa 1171/12, Legalis nr 741189).

Nie sposób nie zgodzić się ze stanowiskiem pozwanej, wyrażonym między innymi w odpowiedzi na pozew, że sprawozdanie finansowe winno przede wszystkim odzwierciedlać przyjęty przez zarządcę sposób poszczególnych rozliczeń, i to także wówczas, gdy sam ten sposób jest wadliwy. Jest bowiem oczywiste, iż w przypadku przyjęcia i realizowania nawet nieprawidłowego systemu danych rozliczeń, nie można w sprawozdaniu finansowym przyjąć innego, prawidłowego sposobu dokonywania takich rozliczeń, gdyż wówczas sprawozdanie to nie byłoby zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy, a zatem zawierałoby nieprawdziwe dane. Taki wniosek znajduje odzwierciedlenie również w ugruntowanym stanowisku judykatury. Podkreślenia wymaga przy tym fakt, iż sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej, o jakim mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l., nie podlega, jeżeli chodzi o jego część finansową, rygorom przewidzianym w przepisach o rachunkowości. Z natury rzeczy będzie ono miało formę uproszczoną i zawierać będzie przede wszystkim rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku kalendarzowym, w szczególności w oparciu o wpłacone przez właścicieli zaliczki, oraz o prowadzoną przez zarząd pozaksięgową ewidencję tych kosztów. Z punktu widzenia poprawności sprawozdania istotne jest zatem jedynie zestawienie faktycznych wpłat z tytułu zaliczek oraz wydatków ponoszonych na utrzymanie nieruchomości (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 stycznia 2013 r., I ACa 1171/12, Legalis nr 741189; por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 marca 2013 r., I ACa 1176/12, Legalis nr 1048952).

W tym stanie rzeczy za chybiony uznać należało zarzut powódek naruszenia przez pozwaną przepisu art. 12 u.w.l. Powódki wskazywały bowiem na niezgodności w rozliczeniu kosztów eksploatacji hali garażowej, stanowiącej odrębny lokal mieszkalny, nie podważając przy tym żadnych rozliczeń wynikających z tego tytułu ze sprawozdania finansowego za rok 2015, w tym – określonych w rachunku zysków i strat. Jednocześnie wbrew twierdzeniom powódek sprawozdanie finansowe, którego integralną część stanowi kwestionowany bilans zysków i strat, ma na celu dostarczenie jedynie informacji o wysokości całkowitej kwoty zaliczek wniesionych przez poszczególnych właścicieli lokalu na pokrycie tych kosztów w danym roku i zawiera zbiorczą informację o nadpłatach i niedopłatach właścicieli. Zatem jest to wyłącznie wykaz kosztów związanych ogólnie z globalnymi kosztami danej nieruchomości, bez jakichkolwiek informacji dotyczących obciążeń poszczególnych lokali, czy to mieszkalnych, czy też niemieszkalnych (hala garażowa), tudzież użytkowych. W ocenie Sądu sprawozdanie finansowe zatwierdzone zaskarżoną uchwałą w sposób rzetelny odzwierciedla przyjęty przez zarządcę sposób poszczególnych rozliczeń, a taki czy inny sposób rozliczenia kosztów eksploatacji hali garażowej, ostatecznie nie wpływa na wysokość kwot wykazanych w przedmiotowym sprawozdaniu- wymienione są tam bowiem całościowe poniesione przez pozwaną z tego tytułu koszty. Kwestionowane przez powódki sprawozdanie finansowe to nic innego jak relacja za dany rok obrachunkowy z tego ile środków finansowych w danym roku wpłynęło na konto pozwanej, ile wydatkowano, a ile pozostało do dyspozycji pozwanej. Jak słusznie podnosi pozwana – nie nakłada ono na wspólnotę ani na poszczególnych jej członków żadnych obowiązków. Tym samym nawet przyjęcie innego sposobu obciążenia poszczególnych współwłaścicieli kosztami eksploatacji hali garażowej, pozostawałoby bez żadnego wpływu na treść kolejnego sprawozdania finansowego, które i tak powinno nadal wskazywać te same pozycje i w tych samych wysokościach, bowiem globalne koszty i wydatki wspólnoty nie ulegną zmianie.

W obowiązującym reżimie prawnym uchwałę wspólnoty można uchylić nie tylko z uwagi na jej merytoryczną wadliwość, ale i z uwagi na uchybienia formalne, którymi jest dotknięta. Te ostatnie jednak, jak przesądziło to bogate orzecznictwo sądów, muszą mieć wpływ na jej treść. W niniejszej sprawie powódki w zakreślonym przez art. 25 ust. 1a u.w.l. terminie, zakwestionowały ją wyłącznie pod względem merytorycznym, podnosząc naruszenie przez tę uchwałę przepisów ustawy o własności lokali, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak również ich interesów jako współwłaścicieli przedmiotowego lokalu, a zarazem członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Kwestionowana przez powódki uchwała nr 2/2016 jest niewątpliwie czynnością prawną. Stosownie

do dyspozycji określonej w art. 6 k.c., to powódki obciążał zatem ciężar wykazania przesłanek z art. 25 u.w.l., czemu w ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie, powódki nie zadośćuczyniły. Powódki nie zdołały bowiem wykazać, by sprawozdanie finansowe sporządzone przez pozwaną, było nierzetelne, by przedstawiało nieprawdziwy obraz funkcjonowania wspólnoty w danym roku obrachunkowym, w szczególności – by zawierało nieprawdziwe informacje odnośnie wpływów i wydatków. Nie ulega wątpliwości, że przyjęty u pozwanej plan gospodarczy na rok 2015, na podstawie którego sporządzono kwestionowane sprawozdanie finansowe, faktycznie ustalił ryczałtową opłatę za jedno miejsce postojowe w wymiarze 35,38 zł ze wskazaniem, że zaliczka ta dotyczy również kosztów utrzymania hali garażowej, czyli kosztów związanych z odrębnym niemieszkalnym lokalem użytkowym (co z kolei wynika z zapisów w księdze wieczystej nr (...)). W konsekwencji obciążono właścicieli lokali mieszkalnych (w tym także powódki) obowiązkiem wnoszenia zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w większym rozmiarze w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego niż współwłaściciele lokalu niemieszkalnego (hali garażowej). Powyższy przyjęty u pozwanej sposób dokonywania opisanych rozliczeń, abstrahując od jego wadliwości czy też przydatności, nie ma jednak wpływu na treść sprawozdania finansowego, zatwierdzonego zaskarżoną uchwałą. W omawianym sprawozdaniu konieczne było bowiem też rozliczenie kosztów utrzymania hali garażowej, skoro ten lokal niemieszkalny, na którego terenie nota bene znajdują się także części wspólne służące do użytku przez wszystkich współwłaścicieli, dotychczas nie został wyodrębniony z całości przedmiotowej nieruchomości. Natomiast kwestie ewentualnych rozliczeń między powódkami a pozwaną, dotyczących kosztów utrzymania hali garażowej przy uwzględnieniu okoliczności, że powódki nie korzystają z wyodrębnionych tam miejsc postojowych, nie podlegały rozstrzygnięciu w niniejszym postępowaniu i powinny być przedmiotem odrębnego procesu.

Wobec powyższego, Sąd w punkcie 1. wyroku oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.), obciążając nimi w całości powódki jako stronę przegrywającą niniejszy proces. Pozwana poniosła koszty zastępstwa procesowego w wysokości 377 zł (360 zł + 17 zł tytułem opłaty skarbowej), zatem należało zasądzić od powódek solidarnie na rzecz pozwanej ww. kwotę tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, której wysokość Sąd ustalił na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1. w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) – punkt 2. wyroku.

SSO Agnieszka Wieczorek