

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 3 sierpnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Iwona Godlewska

Protokolant: sekretarz sądowy Iwona Kucemba

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 lipca 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **S. S.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w M.**

o **uchylenie uchwał**

1. oddała powództwo
2. kosztami procesu obciąża powoda w zakresie poniesionym.

**SSO Iwona Godlewska**

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 20 marca 2017 r. powód S. S. wniósł o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) podjętej na zebraniu w dniu 17 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2016 r. i udzielenie absolutorium Zarządowi wspólnoty w całości, uchylenie uchwały w sprawie ustalenia zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej, uznanie że zebranie wspólnoty mieszkaniowej (...) z dnia 17 lutego 2017 r. nie zostało zakończone oraz wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, Ponadto wniósł o udzielenie zabezpieczenia powództwa poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym w (...). Powód stwierdził, że projekty zaskarżonych uchwał z dnia 17 lutego 2017 r. nie zostały doręczone przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej przed zebraniem. Uchwała nr 1/2017 zatwierdza sprawozdanie finansowe i udziela absolutorium zarządowi wspólnoty i w ocenie powoda jest ona niezgodna z prawem. Powód podniósł, że Zarząd nie przedstawił sprawozdania ze swojej działalności, albowiem nie zostało ono sporządzone przez osoby uprawnione. Na zebraniu Zarząd nie przedstawił nawet w formie ustnej sprawozdania, tylko dokonała tego Kierownik Biura (...). Powód uznał, że sprawozdanie zawiera „suche” liczby, które nic nie wyjaśniają, bez opisu działań zarządu. Wyjaśnień takich nie było pomimo zadawanych pytań. Powód zarzucił, że do sprawozdań nie zostały załączone kopie dokumentów stanowiących podstawę sporządzenia zestawienia przychodów i wydatków, w tym kopie faktur wystawionych przez dostawców mediów, kopie faktur, wykonawców przeprowadzających remonty lub remonty, zaś wprowadzenie do sprawozdania rozliczenia termomodernizacji jest nadużyciem. W ocenie powoda zarząd wspólnoty dowolnie dysponował przekazanymi mu środkami finansowymi, szczególnie w kwestii wpłaconych zaliczek na fundusz remontowy. Powód zarzucił, że wbrew ustaleniom zawartym w planie gospodarczym i przeznaczeniu środków zgromadzonych na funduszu remontowym, zarząd wspólnoty nie może swobodnie decydować o przeznaczeniu tych środków, tylko konkretne uchwały właścicieli lokali. W planie gospodarczym uchwalonym na rok 2016 nie ma przewidzianych środków na wymienione pozostałe cele. Wspólnota nie dysponuje terenami zielonymi, więc

benzyna do kosiarki jest niepotrzebna, jak również zakup narzędzi do kotłowni. Odnośnie uchwały nr 2/2017 powód zakwestionował wydatki wchodzące w skład ustalenia zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej.

Postanowieniem z dnia 24 kwietnia 2017 r. Sąd zabezpieczył powództwo zgodnie z wnioskiem powoda.

W odpowiedzi na pozew z dnia 9 maja 2017 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powoda kosztami sądowymi. Pozwana wskazała, że zebranie w dniu 17 lutego 2017 r. odbyło się zgodnie z zawiadomieniem i porządkiem obrad, a także zostało zakończone. Powód opuścił salę przed jego zakończeniem. Podkreślono, że ustawa o własności lokali nie definiuje zasad ani wzoru sporządzenia planu gospodarczego, które przewiduje jedynie zaliczki, które następnie są rozliczane wg udziałów, co oznacza, że nawet jeśli powód uiściłby większą zaliczkę, to zostanie również zwrócona wyższa nadpłata. Pozwana Wspólnota podkreśliła, że środki funduszu remontowego nie były przeznaczone na dowolne cele, lecz na wszelkie niezbędne działania mające na celu przywrócenie należytego stanu technicznego budynku wspólnoty.

Strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

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

Powód S. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w M. nr 35, dla którego Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Mieszkanie powoda składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju i wc. Do lokalu powoda przynależy piwnica o pow. 22,6 m<sup>2</sup>. Nieruchomość zabudowana jest 18-rodzinnym budynkiem mieszkalnym, o łącznej powierzchni użytkowej 1.516,4 m<sup>2</sup>.

**Dowód:** kserokopia aktu notarialnego - umowa sprzedaży z dnia 15 maja 1998 r. Rep. A . 5387/98 (k. 10-15).

Właściciele lokali mieszkalnych położonych w (...) tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...). Wspólnotę na zewnątrz reprezentuje trzyosobowy zarząd.

**Dowód:** Bezsporne.

W dniu 5 czerwca 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) podjęła uchwałę nr 4/06/2014 w sprawie korekty planu gospodarczego na rok 2014 w związku z zaciągnięciem kredytu na remont w wysokości 300.000 zł. Wspólnota Mieszkaniowa zadecydowała, iż zostanie przeprowadzony remont polegający na montażu kotła centralnego ogrzewania – ekogroszek, montaż komina do c.o., docieplenie i kolorystyka elewacji, remont balkonów, remont dachu z dociepleniem, remont kominów wentylacyjnych, położenie nowej opaski wokół budynku, remont klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej, wymiana instalacji elektrycznej na klatkach schodowych i remont balkonów.

**Dowód:** uchwała nr 4/06/2014 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 5 czerwca 2014 r. wraz z listą głosowania (k. 58-58v).

Pismem z dnia 3 lutego 2017 r. Administrator Wspólnoty Mieszkaniowej, na polecenie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) zawiadomił mieszkańców budynku nr (...) o zebraniu ogółu właścicieli, które miało odbyć się w dniu 17 lutego 2017 r. o godz. 16:00 w świetlicy. W zawiadomieniu przedstawiono porządek obrad, w tym w zakresie podjęcia uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium Zarządowi, sprawozdania Zarządu za 2016 r., uchwały w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego i wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na rok 2017 oraz uchwały w sprawie remontu klatek schodowych. Do zawiadomienia załączono rozliczenie kosztów i przychodów za 2016 r. oraz projekt planu gospodarczego na 2017 r.

**Dowód:** rozliczenie kosztów i przychodów za 2016 r. oraz plan na 2017 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (k. 9), zawiadomienie o zebraniu z dnia 3 lutego 2017 r. (k. 21).

W dniu 17 lutego 2017 r. o godz. 16:00 odbyło się zebranie ogółu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej w (...). Wszyscy właściciele zostali powiadomieni o zebraniu w ustawowym terminie. Na zebraniu było obecnych 94,2% ogółu właścicieli. Powód S. S. uczestniczył w zebraniu Wspólnoty.

Administrator Wspólnot Mieszkaniowych M. S. przedstawiła sprawozdanie zarządu nieruchomością wspólną na rok 2016 r. Zwróciła szczególną uwagę na wysokie koszty procesów sądowych, na które w 2016 r. przeznaczono kwotę 10.443,14 zł. Z powodu opłat sądowych oraz pomocy prawnej radcy prawnego w obsłudze licznych procesów od kilku lat znacznie wzrosły koszty utrzymania powierzchni wspólnych.

Nadto omówiła rozliczenie mediów komunalnych, wykonane w 2016 r. remonty, stan funduszu remontowego, sposób sfinansowania remontów oraz przedstawiła rozliczenie termomodernizacji. Na remonty w 2016 r. wydatkowano łącznie kwotę 149.810,50 zł. Stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2016 r. wyniósł +19.762,4 zł.

Podczas zebrania omówiono sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2016 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Sprawozdanie zostało sporządzone w dniu 30 stycznia 2017 r. przez księgową Biura (...) Wspólnot Mieszkaniowych M. S.. Sprawozdanie zostało podpisane przez dwóch członków zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, księgową biura rachunkowego oraz właścicielkę biura rachunkowego.

W trakcie zebrania podjęto uchwałę Nr 1/2017 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego na rok 2016 i udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty. Za przyjęciem uchwały głosowało 83,20% udziałów właścicieli, przeciw 11%.

W związku ze stratą w kwocie 4.243,55 zł zaplanowano koszty rezerwy do wysokości pokrycia straty z 2016 r. Dodatkowo do planu dołożono wynagrodzenie Zarządu Wspólnoty.

Uchwałą Nr 2/2017 z dnia 17 lutego 2017 r. pozwana zatwierdziła roczny plan gospodarczy zarządu nieruchomością wspólną na rok 2017 na szacunkową kwotę 23.413,00 zł (§ 1 uchwały). W uchwale przyjęto, iż środki finansowe na realizację zadań objętych rocznym planem gospodarczym pokryją właściciele lokali proporcjonalnie do wielkości powierzchni udziałowej (§ 3 uchwały). Ustalono na rok 2017 zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,37 zł/m<sup>2</sup> powierzchni udziałowej miesięcznie (w tym zaliczka na koszty eksploatacyjne 0,47 zł/m<sup>2</sup>, koszty zarządu 0,20 zł/m<sup>2</sup>, koszty administracji 0,70 zł/m<sup>2</sup>), płatne w formie zaliczek do 15 dnia każdego miesiąca na konto Wspólnoty (§ 3 Wspólnoty). Za przyjęciem uchwały głosowało 73% udziałów właścicieli, przeciw 21,20%.

**Dowód:** uchwała Nr 1/2017 z dnia 17 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego na rok 2016 i udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty wraz z listą głosowania (k. 59-59v), uchwała Nr 2/2017 z dnia 17 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego i wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na rok 2017 wraz z listą głosownia (k. 60-61v), rozliczenie kosztów i przychodów za rok 2016 oraz plan na 2017 r. (k. 61), rozliczenie termomodernizacji budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (k. 62), sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2016 r. (k. 63), protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 17 lutego 2017 r. (k. 64-65).

W dniu 17 lutego 2017 r. podjęto uchwałę nr 3/2017 w sprawie obniżenia opłat na fundusz remontowy z kwoty 2,65 zł/m<sup>2</sup> powierzchni udziałowej do 2,15 zł/m<sup>2</sup> powierzchni udziałowej od 1 marca 2017 r. Postanowiono, że w ramach posiadanych środków funduszu remontowego należy wymienić: instalacje elektryczną zasilania głównego, oświetlenie klatki schodowej. Jest to kontynuacja uchwały nr 4/06/2014 z dnia 5 czerwca 2014 r.

Z uwagi na to, że ze środków pieniężnych funduszu remontowego wystarczy tylko na wymianę instalacji elektrycznej, mieszkańcy Wspólnoty postanowili, że uchwała w sprawie remontu klatek schodowych podjęta zostanie w 2018 r.

W wolnych głosach i wnioskach zdecydowana większość właścicieli wyraziła swoje oburzenie wobec powoda. Uznali, że powód naraża Wspólnotę na wysokie koszty zaskarżając wszystkie uchwały. Powód nie ustosunkował się do zarzutów współwłaścicieli i opuścił zebranie przed zakończeniem.

**Dowód:** protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 17 lutego 2017 r. (k. 64-65).

Pismem z dnia 1 marca 2017 r. powód zwrócił się do Biura (...) Wspólnot Mieszkaniowych M. S. o przesłanie kserokopii wszystkich dokumentów dotyczących odbytego w dniu 17 lutego 2017 r. rocznego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...), w szczególności: uchwał, protokołu zebrania, listy obecności, kserokopii faktur dotyczących rozliczenia finansowego wraz z kosztorysami projektowymi, pozwoleń lub zgłoszeniami, sposobu wyboru wykonawcy, protokołów odbioru, wniosku i umowy z Bankiem, który udzielił kredytu wraz z premią termomodernizacyjną wraz z załącznikami.

Pismami z dnia 3 marca 2017 r. oraz z dnia 7 marca 2017 r. powód wystąpił do Biura (...) Wspólnot Mieszkaniowych o dokumenty związane z remontami, budową oraz pozyskaniem kredytu termomodernizacyjnego.

Wskazywane przez powoda dokumenty nie zostały mu doręczone.

Na zebraniu w dniu 17 lutego 2017 r.

**Dowód:** pismo powoda z dnia 1 marca 2017 r. wraz z dowodem doręczenia (k. 8), pismo powoda z dnia 3 marca 2017 r. wraz z dowodem doręczenia (k. 25-26), pismo powoda z dnia 7 marca 2017 r. (k. 27).

Zgodnie z § 28 ust. 1 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 22 marca 2013 r. odpis na fundusz remontowy tworzy się z comiesięcznych odpisów oraz wpływów z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej. Środki funduszu przeznacza się na remonty oraz usuwanie awarii i skutków awarii na nieruchomości wspólnej (§ 28 ust. 2). Zarządowi, a w przypadku ustanowienia zarządcy nieruchomości wspólnej przysługuje prawo zaspokojenia z funduszu remontowego wszelkich ciężących na wspólnocie, jak poszczególnych jej członkach zobowiązań z tytułu wykonywania zarządu. Nie zwalnia to Zarządu, a w przypadku ustanowienia zarządcy nieruchomości wspólnej, po uprzednim podjęciu uchwały przez ogół właścicieli z obowiązku dochodzenia w postępowaniu sądowym zapłaty tych należności w celu uzupełnienia uszczuplonego funduszu remontowego (§ 28 ust. 3 Statutu).

**Dowód:** Statut Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 22 marca 2013 r. (k. 16-20).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej dowodów z dokumentów.

Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych oraz prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Także Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Dokumenty te okazały się przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy. Fakt, iż żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwolił na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

### **Sąd zważył, co następuje**

Przed przejściem do zasadniczych rozważań, na wstępie należy zaznaczyć, że zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), 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.

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 albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zgodnie z treścią art. 25 ust. 2 cytowanej ustawy, zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy. Nie budzi wątpliwości okoliczność zachowania przez powoda 6-tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały z dnia 17 lutego 2017 r. Nr (...) i (...), skoro pozew w niniejszej sprawie wniesiony został 20 marca 2017 r., zaś sporne uchwały

podjęto w dniu 17 lutego 2017 r. Powód uczestniczył w zebraniu, zatem od dnia 17 lutego 2017 r. wiedział o treści zaskarżonych uchwał.

Zaskarżone uchwały są niewątpliwie czynnością prawną. Zgodnie z treścią art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. To na powódzie spoczywał ciężar wykazania przesłanek z art. 25 komentowanej ustawy, czemu zdaniem Sądu powód nie zadośćuczynił. Jak wskazuje się w literaturze i orzecznictwie przedmiotu, uchwałę można uchylić nie tylko z uwagi na jej merytoryczną wadliwość, ale i z uwagi na uchybienia formalne, którymi jest dotknięta.

Przechodząc do merytorycznej oceny zaskarżonych uchwał, a więc oceny zaistnienia przesłanek wymienionych w przywołanym art. 25 ustawy, należy na wstępie wskazać, iż powód uznał, że zebranie z dnia 17 lutego 2017 r. nie zostało zakończone, albowiem nie otrzymał projektów uchwał, które miały być podejmowane na zebraniu. Ponadto zaznaczył, że na zebraniu głosowaną nad uchwałą, której nie było w porządku obrad i nie zgłoszono jej podczas tego zebrania, tj. uchwały o stawce funduszu remontowego. Powód zarzucił, że nie przegłosowano pkt 8 i 9 porządku obrad.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że w zawiadomieniu o zebraniu podano czas, miejsce i godzinę zebrania oraz przedstawiono porządek obrad. W porządku obrad zawarto informację o przedmiocie obrad, planowanych uchwałach, które miały być podjęte na zebraniu w dniu 17 lutego 2017 r. W trakcie zebrania procedowano także nad punktem 8 i 9 porządku obrad. W związku z punktem 8, odstąpiono od podjęcia uchwały w sprawie remontu klatek schodowych z uwagi na brak środków pieniężnych z funduszu remontowego na ten cel i uzgodniono, że uchwała będzie podjęta w 2018 r. Zaś odnośnie punktu 9 – wolne głosy i wnioski, zdecydowana większość właścicieli wyraziła swoje oburzenie wobec powoda za inicjowane przez niego procesy sądowe. Powód nie odniósł się do zarzutów stawianych mu przez współwłaścicieli i opuścił zebranie przed jego zakończeniem. Dlatego też brak podstaw, aby uznać, że nie wyczerpano porządku obrad.

Zgodzić należy się z twierdzeniami powoda, że na zebraniu w dniu 17 lutego 2017 r. podjęto uchwałę nieobjętą porządkiem obrad, tj. w sprawie obniżenia opłat na fundusz remontowy. Niemniej jednak podzielić należy stanowisko pozwanej, że uchybienie to nie miało zasadniczego znaczenia z punktu widzenia interesów powoda skoro wziął udział w zebraniu Wspólnoty, na którym uchwała została podjęta, miał możliwość zajęcia stanowiska poprzez oddanie głosu. Ponadto powód nie skarżył wskazanej uchwały nr 3/2017 r. w toku niniejszego postępowania.

Powód sygnalizował uchybienia merytoryczne poprzez sprzeczność uchwały z obowiązującymi przepisami, a także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. Ponadto powód podniósł, że zaskarżone uchwały godzą w jego interes.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, 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. Do podjęcia uchwały wymagana jest zwykła większość głosów właścicieli lokali liczona według wielkości udziałów, zgodnie z regułą wyrażoną w art. 23 ust. 2 ustawy, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

W analizowanej sprawie, sporne uchwały z dnia 17 lutego 2017 r. zapadły większością głosów w wyniku głosowania: odpowiednio 83,20% „za” i 11% „przeciw” oraz 73% „za” i 21,20% „przeciw”. Powód był obecny na tym zebraniu i zapoznał się z treścią zaskarżonych uchwał. Powód zarzucał, że projekty uchwał nie zostały dostarczone wraz z zawiadomieniem o zebraniu, a na zebraniu uniemożliwiono zrobienie zdjęć uchwał. W ocenie Sądu powód nie wykazał w/w okoliczności w świetle art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. Powód nie wykazał, aby nie doręczono projektów uchwał. Poza tym powód wiedział, co miało być przedmiotem zaskarżonych uchwał, albowiem zapoznał się z porządkiem zebrania wyszczególnionym w zawiadomieniu o zebraniu (k. 21). Do zawiadomienia załączono rozliczenie kosztów i przychodów za 2016 r. oraz projekt planu gospodarczego na 2017 r., w których podano wszystkie wydatki Wspólnoty, sposób ich finansowania. Wskazane dokumenty były przedmiotem obrad, w konsekwencji zaskarżonych uchwał. Zatem powód nawet gdyby przyjąć, że nie otrzymał projektu uchwał oraz nie mógł w trakcie zebrania zrobić zdjęć tym

uchwałom (czego nie wykazał), to znał porządek obrad i zapoznał się z dokumentami na podstawie, których podjęto sporne uchwały.

Jedną z przesłanek zaskarżenia uchwały jest naruszenie przez nią interesu właściciela. Nie jest możliwe, ani celowe opracowywanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właściciela. Spełnienie każdej z przesłanek z art. 25 u.w.l. powoduje zasadność zaskarżenia uchwały, a zakresy przesłanek nie są rozdzielne. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, 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. Z uwagi na samodzielny charakter powołanych przesłanek wystarczy zatem istnienie jednej z określonych w art. 25 ust. 1 ustawy podstaw do uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, aby uznać pozew za uzasadniony. Uchwała, która narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną może być także uchwałą niezgodną z prawem albo i z umową właścicieli lokali, przesłanką może być nadto inny sposób naruszenia interesu właściciela lokalu składającego skargę. Istnieją zatem cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu.

Powód wnosząc o uchylenie uchwały nr 1/2017 z dnia 17 lutego 2017 r. zakwestionował skuteczność sporządzenia sprawozdania finansowego, nie omówienia i wyjaśnienia „suchych liczb” w tym sprawozdaniu także na zebraniu w dniu 17 lutego 2017 r., a ponadto powód kwestionował przedstawione w tym sprawozdaniu wydatki i ich wysokość, nie przedłożenie do sprawozdania kopii dokumentów stanowiących podstawę ich sporządzenia. Powód uznał, że zarząd wspólnoty dowolnie dysponował środkami finansowymi.

Stosownie do treści art. 18 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 u.w.l. Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany:

- 1) dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy;
- 2) składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności;
- 3) zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku.

W art. 30 ust. 2 u.w.l. wskazano, iż przedmiotem zebrania, o którym mowa w ust. 1, powinny być w szczególności:

- 1) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu;
- 2) ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1;
- 3) sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

W myśl art. 29 ust. 1 u.w.l. Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany 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. W ust. 2 podkreślono, iż właściciele lokali podejmują uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, z prowadzonej przez niego działalności.

Sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej stanowi część sprawozdania rocznego składanego przez zarząd (lub zarządcę) na corocznym zebraniu właścicieli lokali. Powinno być ono sporządzone dla danej wspólnoty na rok kalendarzowy, opatrzone podpisem zarządcy lub członków zarządu (co najmniej dwóch członków, jeśli zarząd jest wieloosobowy), a jego zatwierdzenie odbywa się uchwałą właścicieli lokali - albo osobną, albo uchwałą w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium. Podobnie jak całe sprawozdanie, jego finansową część powinna charakteryzować rzetelność, kompletność i czytelność. Poza tym sprawozdanie finansowe powinno odpowiadać wymogom określonym w uchwałach lub w umowie właścicieli lokali (jeśli takie są) i zawierać co najmniej taki zakres danych, jaki zawiera prowadzona dla danej nieruchomości wspólnej pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Istotne będzie również przedstawienie efektów zarządzania nieruchomością. Minimalny zakres rocznego sprawozdania finansowego sporządzanego według pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną zawiera informację o zaliczkach uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Przepisy ustawy o własności lokali nie precyzują formy sprawozdania finansowego. Nie wynika z nich także obowiązek sporządzenia sprawozdania finansowego wyłącznie przez zarząd. Żaden przepis ustawy o własności lokali nie zakazuje zarządcy sporządzania i podpisywania sprawozdania finansowego, nawet jeśli to ostatecznie zarządowi udziela się absolutorium.

W tym miejscu należy przypomnieć, że w pozwanej wspólnocie zgodnie z art. 27 zd.1 u.w.l. każdy właściciel ma zarówno prawo, jak i obowiązek współdziałać w zarządzaniu nieruchomością wspólną. Przejawem tego jest między innymi uczestnictwo w zebraniach właścicieli i podejmowanie uchwał (art. 22 ust. 2 i art. 23 u.w.l.). Powód S. S. uczestniczył w zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej (...).

Nie negując zatem doniosłego znaczenia sprawozdania finansowego dla funkcjonowania każdej wspólnoty mieszkaniowej podkreślić należy, że sama ustawa o własności lokali nie określa ani formy ani obligatoryjnej treści sprawozdania (ustawodawca zresztą nie zamieścił w niej również żadnego uregulowania dotyczącego obligatoryjnej formy pisemnej uchwał podejmowanych przez właścicieli, nakazując tylko w art. 23 ust. 3 u.w.l. powiadomienie na piśmie każdego właściciela o treści uchwały podjętej z udziałem głosów zebranych indywidualnie).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2016 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) zostało sporządzone w dniu 30 stycznia 2017 r. przez Biuro (...) Wspólnot Mieszkaniowych M. S. (k. 63). Pod sprawozdaniem oprócz dwóch członków zarządu podpisała się księgowa z w/w Biura (...), a także właścicielka owego biura.

Z art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. wynika tylko obowiązek zarządu składania rocznego sprawozdania ze swej działalności. Nie ma wątpliwości, że sprawozdanie finansowe zarządu zostało sporządzone w formie pisemnej i stanowiło załącznik do uchwały nr 1/2017.

Przyjmuje się, że uchwała zatwierdzająca sprawozdanie finansowe nie wywołuje skutków cywilnoprawnych, skoro nie prowadzi do powstania zmiany lub ustania stosunku cywilnoprawnego tak jak to ma miejsce przy klasycznych czynnościach prawnych. Stąd uchwały nr 1/2017, ani tym bardziej dokumentu jaki został nią zatwierdzony tj. samego sprawozdania finansowego, nie można oceniać według kryteriów ważności czynności prawnej określonych w art. 58 k.c. Sam powód nie powoływał się na inne przepisy rangi ustawowej, niż wskazane powyżej uregulowania ustawy o własności lokali, których naruszenie musiałoby skutkować koniecznością uchylenia uchwały nr 1/2017 jako dotkniętej brakiem wymaganych podpisów członków zarządu.

Wchodzącym w grę przepisem mógłby być art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U.2016.1047 j.t. ze zm.). Stanowi on, iż sprawozdanie finansowe podpisuje - podając zarazem datę podpisu - osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych i kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy - wszyscy członkowie tego organu. Odmowa podpisu wymaga pisemnego uzasadnienia dołączonego do sprawozdania finansowego.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 lutego 2012 r., II CSK 350/11, (OSNC-ZD 2013/2/40) jaki zapadł w sporze na tle zaskarżenia uchwały w trybie art. 252 k.s.h. wyraził pogląd, że w sytuacji kiedy zgromadzenie wspólników podejmuje uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego podpisanego niezgodnie z wymogami ustanowionymi przez art. 52 ustawy o rachunkowości, to jest to uchwała sprzeczna z ustawą, gdyż ten wymóg formalny ustanowiony dla sprawozdania finansowego w ustawie o rachunkowości pełni dla niego podobną rolę jak wymóg formy szczególnej przewidzianej dla czynności prawnych. Jeżeli sprawozdanie finansowe nie zostało podpisane zgodnie z art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zgromadzenie wspólników podjęło uchwałę o jego zatwierdzeniu niewątpliwie uchwała taka jest sprzeczna z tym przepisem rangi ustawowej, który ustanawia bezwzględnie wiążącą normę określającą wymogi formalne sprawozdania finansowego.

Natomiast zarząd wspólnoty mieszkaniowej ma obowiązek prowadzić tylko uproszczoną dokumentację finansową. Jak stanowi art. 29 ust. 1 u.w.l. 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. Wspólnot mieszkaniowych nie dotyczą również przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek niebędących spółkami handlowymi i nieprowadzących działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 137, poz. 1539 z późn. zm.). Skoro wspólnoty mieszkaniowe nie mają obowiązku sporządzania sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości to można bronić poglądu, że niedopełnienie wymogu jego podpisania przewidzianego art. 52 ust. 2 tej ustawy nie prowadzi z tej przyczyny do sprzeczności uchwały właścicieli zatwierdzającej takie niepodpisane sprawozdanie z tymże przepisem, skutkujące koniecznością jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Zatem zarzut powoda jakoby sprawozdanie nie zostało sporządzone przez osoby uprawnione okazał się bezzasadny.

Nie wykazane zostały też skutecznie inne przyczyny mogące skutkować wzruszeniem uchwały nr 1/2017 zatwierdzającej sprawozdanie finansowe za 2016 r. Należy przypomnieć, że sprawozdanie takie służy przede wszystkim ustaleniu rzeczywistych kosztów zarządu nieruchomością wspólną za dany rok i ustaleniu kwoty faktycznie uiszczonych zaliczek na pokrycie tych kosztów.

Jak zostało ustalone na zebraniu w dniu 17 lutego 2017 r. M. S. przedstawiła i omówiła sprawozdanie zarządu nieruchomością wspólną za rok 2016. Wskazała jakie i za co kwoty zostały uiszczone. M. S. omówiła wykonane w 2016 r. remonty w budynku w (...), rozliczenie mediów komunalnych. Wskazała całkowity koszt remontu, sposób finansowania remontu, w tym z kredytu termomodernizacyjnego oraz stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2016 r. Tym samym powód błędnie przyjął, że nie wyjaśniono i omówiono pozycji składających się na treść sprawozdania.

Należy podkreślić, że zarząd czy też upoważnione przez niego osoby nie mają obowiązku załączenia do sprawozdania finansowego kopii dokumentów stanowiących podstawę ich sporządzenia, w tym zestawienia przychodów i wydatków, kopie faktur wystawionych na dostawców mediów, wykonawców przeprowadzających remonty lub naprawy.

Powód twierdził, że ani w sprawozdaniu, ani podczas zebrania nie uzasadniono poniesionych wydatków. Powód uznał, że zarząd wspólnoty dowolnie dysponował przekazanymi mu środkami finansowymi. Powód kwestionował m.in. wydatki na fundusz remontowy, rozliczenie termomodernizacji. Powód winien powyższe okoliczności wykazać w świetle art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c., czego nie uczynił. Poza gołosłownymi twierdzeniami nie przedłożył żadnych miarodajnych dowodów na poparcie swoich twierdzeń. Wobec powyższego Sąd uznał, że powód nie wykazał w żaden sposób, aby dane zawarte w sprawozdaniu finansowym nie odpowiadały rzeczywistości stanowi rzeczy, zarząd dowolnie rozdysponowywał wydatki czy też niektóre wydatki nie były uzasadnione jak np. zakup narzędzi do kotłowni. W szczególności nie przedstawił dokumentów źródłowych, z których wynikałyby przedstawione przez niego twierdzenia, a to na powodzie spoczywał ciężar dowodowy.



Przechodząc do analizy uchwały nr 2/2017 z dnia 17 lutego 2017 r. należy wskazać, że powód zaskarżył uchwałę w sprawie przyjęcia planu gospodarczego i wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na rok 2017 r.

Należy podkreślić, że ustawa co prawda nie daje żadnych wskazówek do tego jaką treść powinien zawierać roczny plan gospodarczy, niemniej z pewnością powinien obejmować wykaz czynności, które zarząd przewiduje zrealizować w ciągu roku oraz wiążące się z tym prognozowane koszty inwestycji. Taki plan również musi pochodzić od zarządu Wspólnoty.

Plan gospodarczy powinien uwzględniać koszty funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, na które składają się koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (np. opłaty za wywóz nieczystości) oraz koszty związane z działalnością zarządu.

Na temat formy i zakresu rocznego planu zarządu nieruchomością wspólną ustawa o własności lokali nie zawiera żadnych regulacji poza ogólnym obowiązkiem jego uchwalenia wynikającym z art. 30 ust. 1 pkt 1 u.w.l. W jego wykonaniu w pozwanej Wspólnocie podjęto uchwałę nr 2/2017.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

W myśl art. 14 u.w.l. na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, Sąd pragnie podkreślić, iż przedstawione w planie gospodarczym wydatki są zgodne z art. 13 i art. 14 u.w.l. Wydatki związane z rezerwą finansową i opłatami sadowymi i prawnymi należy zaliczyć do kosztów związanych z nieruchomością wspólną. Brak środków pieniężnych na prowadzenie spraw sądowych mogłyby zniweczyć skuteczną obronę pozwanej w procesie, która reprezentuje interesy ogółu właścicieli. Wydatki związane z przeglądami gazowymi w ocenie Sądu dotyczą nieruchomości wspólnej.

Zdaniem sądu powód nie wykazał, aby zarząd nie podjął uchwały na podstawie której przyznał sam sobie wynagrodzenie. Powód poza głośnymi twierdzeniami nie przedstawił dowodów na poparcie swoich twierdzeń.

Mając powyższe na uwadze, Sąd w pkt 1 wyroku oddalił powództwo o uchylenie uchwały nr 1/2017 oraz nr (...) z dnia 17 lutego 2017 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w M..

O kosztach postępowania orzeczono w pkt 2 sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Mając na uwadze merytoryczny wynik sprawy - jej kosztami, wyłożonymi przez S. S. - Sąd obciążył powoda w zakresie poniesionym.

SSO Iwona Godlewska