

**Sygn. akt: I C 404/17**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2017 r.

#### **Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny**

Przewodniczący: SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: sekr. sąd. Aleksandra Bogusz

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2017 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. P.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...), (...) w O.**

#### **o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej**

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Juliusz Ciejek

**Sygn. akt I C 404/17**

## UZASADNIENIE

W dniu 6 lipca 2017 r. powód T. P. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...), (...) w O. o uchylenie uchwały nr (...)z dnia 10 lutego 2017 r. oraz zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu.

Argumentując swoje stanowisko wskazał, że w dniu 10 lutego 2017 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej, której przedmiotem było głosowanie nad przyjęciem sprawozdania finansowego za 2016 r. W ocenie powoda doszło do nieprawidłowości polegających na tym, że przeprowadzono kosztowne prace remontowe w oparciu o uchwałę nr (...). W chwili podejmowania tych prac, uchwała nr (...) nie była podjęta. Powód wszczął postępowanie o uchylenie uchwały nr (...) obejmującej plan gospodarczy na 2016 r. Spraw została zarejestrowana pod sygnaturą I C 208/17. Zdaniem powoda, jeśli zostanie uchylona uchwała obejmująca plan gospodarczy to niemożliwym będzie przyjęcie sprawozdania finansowego za 2016 r. za prawidłowe (k. 3-7).

W odpowiedzi na pozew, Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...), (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W ocenie pozwanej Wspólnoty, powództwo jest bezzasadne z uwagi na brak jednoznacznych zarzutów względem uchwały nr (...). Przyznała, że w 2016 r. dokonano remontu dachu nad klatką I i II w budynku przy ulicy (...), przełożenia kostki brukowej, wymiany ław kominiarskich na budynkach (...), (...) oraz montażu 2 zabawek na placu zabaw przy budynku (...). Środki pochodziły z funduszu remontowego i obejmowały części wspólne. Przedmiotowe wydatki musiały zostać ujęte w sprawozdaniu finansowym za 2016 r. uzyskując akceptację właścicieli

lokali przynależących do Wspólnoty. Przeprowadzone prace wynikały ze złego stanu technicznego budynku (...) oraz chodnika przed lokalami użytkowymi (k. 33-35).

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

Powód T. P. wraz z żoną M. P. jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w O., dla którego Sąd Rejonowy w Olsztynie, prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...).

Sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...), (...) w O. kieruje zarząd powołany uchwałą wspólnoty w osobach M. W., M. S. i A. G.. Administratorem wspólnoty jest (...), O.(...). w O.. Pozwana Wspólnota jest dużą wspólnotą, licząca ponad 7 lokali.

(bezsporne, ponadto odpis księgi wieczystej – k. 11-18, uchwały w sprawie wyboru zarządu k. 38-43).

Dach budynku przy ulicy (...) w O. przeciekał, dochodziło do cyklicznych zalewań lokali położonych na wyższych kondygnacjach. Chodnik usytuowany przed lokalami użytkowymi też wymagał napraw. Doraźne prace nie przynosiły rezultatu.

W dniu 14 marca 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...), (...) w O. podjęła uchwałę nr(...)w trybie mieszanym w sprawie przyjęcia planu gospodarczego. Przedmiotem uchwały było malowanie klatek schodowych w budynku przy ulicy (...), przełożenie połaci dachowej z przemurowaniem kominów nad mieszkaniem nr (...) w budynku (...). Powód głosował „za” przyjęciem uchwały. Uchwała została podjęta.

(bezsporne, a nadto dowód: uchwała nr (...)z 14 marca 2013 r. k. 54-56, pisma właścicieli ws. zalewań ich lokali k. 57, 58, 58v).

Z uwagi na brak możliwości znalezienia wykonawcy, dopiero w 2015 r. Wspólnota wykonała remont dachu nad lokalem (...). W trakcie prac naprawczych ustalono, że w celu zapobiegnięciu zalewaniu mieszkania nr (...) konieczna jest wymiana całej połaci dachowej nad klatką nr IV i V. Remontem nie objęto części dachu nad lokalem nr (...). Koszt remontu wyniósł 88.223,03 zł.

(bezsporne, dowód: faktura nr (...) z dnia 7 lipca 2015 r. k. 59)

Po sezonie zimowym 2015/2016 pojawiła się konieczność wymiany dachu nad lokalem (...). Naciski mieszkańców budynku (...) wymagały ponownego ujęcie wydatków remontowych w uchwale.

Na zebraniu Wspólnoty z dnia 15 maja 2016 r. poddano pod głosowanie uchwałę nr (...) z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie planu gospodarowania za 2016 r. dotyczącej kompleksowej naprawy dachu w budynku (...) – klatka I i II, wymiany ław kominiarskich, przełożenia kostki brukowej przed lokalami usługowymi, zagospodarowaniu placu zabaw przy budynku (...). Powód w podejmowaniu uchwały nie oddał głosu. Na zebraniu nie uzyskano wymaganej większości głosów.

Prace remontowe połaci dachowej nad klatką I i II odbyły się latem 2016. Koszt tej części prac wyniósł 102.000 zł. Ponadto przełożono kostkę brukową przy lokalach usługowych przy ulicy (...). Koszt robót wyniósł 25.830 zł. Dodatkowo również wymieniono ławy kominiarskie w czterech budynkach przy ulicy (...), (...). Koszt remontu wyniósł 21.189,28 zł. Koszty instalowania sprzętu do zabawy dzieci na placu zabaw to kwota 2.740,20 zł.

Na skutek działań następczych, polegających na „dobieraniu głosów” w trybie mieszanym do uchwały (...), członkowie Wspólnoty wyrazili zgodną wolę na wykonania planowanych remontów. Uchwała uzyskała wymaganą większość 51,83 udziałów za, po faktycznym wykonaniu tych prac.

(bezsporne, dowód: faktura nr (...) z dnia 29 lipca 2016 r. k. 51, faktura z dnia 6 lipca 2016 r. k. 50, faktura z dnia 5 stycznia 2017 r. k. 52, faktura z dnia 21 lipca 2016 r. k. 53, znane z urzędu w zakresie podjęcia uchwały nr (...), uchwała k. 60-62)

W dniu 11 kwietnia 2017 r. powód wytoczył powództwo przeciwko pozwanej Wspólnocie o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 15 lutego 2016 r. W uzasadnieniu pozwu wskazywał, że uchwała nie została podjęta, a mimo to w lipcu 2016 r. przystąpiono do wykonania remontu dachu w budynku nr (...). Sprawa została zarejestrowana przed tut. Sądem, pod sygnaturą akt I C 208/17. W dniu 30 sierpnia 2017 r. tut. Sąd wydał wyrok, w którym oddalił powództwo i obciążył powoda kosztami procesu na rzecz pozwanej Wspólnoty. Wyrok nie jest prawomocny.

(bezsporne, znane z urzędu)

Bilans ekonomiczny Wspólnoty na dzień 31 grudnia 2016 r. obejmował saldo w kwocie 90.198,57 zł. Bilans został podpisany przez Zarządcę (...) W. C.. Sprawozdanie finansowe Wspólnoty obejmowało zestawienie tabelaryczne przychodów i kosztów w 2016 r. obejmujące części wspólne, media oraz fundusz remontowy, różnicę pomiędzy tymi częściami składowymi oraz saldo.

#### Przychody za 2016 r.:

- część wspólna (utrzymanie części wspólnej, wynagrodzenie zarządcy i wynagrodzenie zarządu) to kwota 123.931,45 zł,

- media (energia cieplna, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości) to kwota 426.300,71 zł,

- fundusz remontowy – 63.164,67 zł.

#### Koszty poniesione w 2016:

- części wspólna – 120.263,64 zł,

- media – 390.007,72 zł,

- fundusz remontowy – 152.808,08 zł.

Różnica pomiędzy przychodami, a kosztami za część wspólną i media w 2016 r. wyniosła 39.960.80 zł.

Różnica pomiędzy przychodami, a kosztami na fundusz remontowy w 2016 r. wyniosła (minus) 89.643,41 zł.

#### Saldo na koniec 2016 r.:

- część wspólna i media – 59.600,96 zł,

- fundusz remontowy – 90.198,57 zł.

Na koszty utrzymania części wspólnych w 2016 r. składało się tabelaryczne zestawienie. Zestawienie obejmowało 57 pozycji, które wymagały nakładów finansowych w postaci drobnych napraw, zakupu znaków drogowych, cementu, piasku do piaskownicy, kory, ogrodzenia do drzewek na parkingu, nasadzenia roślin ozdobnych, wymiana bali w piaskownicy, pięcioletni przegląd ogólnobudowlany, zakup słupków, deratyzacja, ubezpieczenie budynku, usługi sprzątnięcia, konserwacja, dorabianie kluczy, wymiany kłódki, zamka, palików do ogrodzenia, montaż stopek w drzwiach, wymiana samozamykaczy, zakup słupków do wygrozdzenia wjazdu, wymiana oświetlenia na żarówki LED na klatkach schodowych, naprawa okna, napraw huśtawki na placu zabaw, energia elektryczna części wspólnych. Koszty utrzymania części wspólnych w 2016 r. to kwota 80.439,47 zł.

Dodatkowo sprawozdanie obejmowało:

- 1) zobowiązania krótkoterminowe na kwotę 68.538,62 zł,
- 2) naliczanie funduszu remontowego na kwotę 63.164,64 zł,
- 3) wydatki poniesione z tytułu dokonanych remontów i zobowiązania podatkowe na kwotę 152.808,08 zł.

Na zebraniu w dniu 10 lutego 2017 r. poddano pod głosowanie w trybie mieszanym uchwałę nr (...) obejmującą przyjęcie sprawozdania finansowego Wspólnoty za 2016 r. Nad uchwałą głosowało 57,05% udziałów, za przyjęciem głosowało 52,41%, wstrzymało się 4,64%. Nikt nie był przeciwko. Powód nie oddał głosu. O podjęciu uchwały, powód został poinformowany w dniu 14 czerwca 2017 r.

(dowód: uchwała nr (...) z dnia 10 lutego 2017 r. k. 45-47, bilans k. 48 i koszty utrzymania części wspólnej k. 49 i 49v, niezaprzeczone w zakresie poinformowania powoda o terminie podjęcia uchwały)

### **Sąd zważył, co następuje:**

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Dokonując oceny materiału dowodowego Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie na dokumentach, których wiarygodność nie została podważana przez żadną ze stron.

W myśl przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. Nr 80, poz. 903) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicielską lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zgodnie z ust. 2 cytowanego przepisu 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 do dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Na wstępie należy wskazać, że powód domagał się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 10 lutego 2017 r. dotyczącej przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty za 2016 r. Powód zarzucał, że w ramach działalności zarządu za 2016 r. doszło do nieprawidłowości polegających na tym, że dokonano przeprowadzenia kosztowanych prac remontowych, pomimo tego, że w chwili ich dokonywania nie była podjęta uchwała nr (...). Uchwała ta określała zakres prac objętych remontem i w ocenie powoda wykroczyła poza granice czynności zwykłego zarządu rzeczą. W ocenie powoda powyższe postępowanie Wspólnoty jest postępowaniem niegospodarnym i naruszającym zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Wskazał nadto, że ewentualne uchylenie uchwały nr (...) w sprawie I C 208/16 obejmującej plan gospodarczy Wspólnoty na 2016 r., będzie oznaczało przyjęcie, że uchwała w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty za 2016 r. zawiera uchybienie i jako taka winna być uchylona.

W niniejszej sprawie bezspornym było to, że powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty, albowiem jest właścicielem jednego z lokali mieszkalnych położonych przy ulicy (...) w O.. Powyższe przesądza zatem o istnieniu po stronie powoda prawa do zaskarżenia uchwały objętej niniejszym postępowaniem.

Niniejszy spór koncentrował się wokół ustalenia, czy uchwała nr (...) zawiera jakiegokolwiek uchybienia skutkującej jej uchyleniem, a także czy uchwała dotycząca przyjęcia planu zagospodarowania na 2016 r. (...) i uchwała dotycząca przyjęcia sprawozdania finansowego za 2016 r. (...) oddziałują na siebie i w jakim zakresie, czy ustalenie wadliwości jednej z nich wpływają na drugą.

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).

Odnosząc się w powyższym kontekście do podstaw zaskarżenia uchwały wskazanej 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.

W toku niniejszego postępowania ustalono, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa stanowi tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową, to znaczy taką, w której liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela jest większa niż siedem (art. 19 u.w.l.). We Wspólnocie tej jest powołany Zarząd. Właściciele lokali zdecydowali o powierzeniu administracji zarządcy - (...), O(...) w O..

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 aby było kompletne, musi zawierać także część finansową, a sporządzenie sprawozdania finansowego związane będzie z obowiązkiem (o którym mowa w art. 29 ust. 1 u.w.l.) prowadzenia przez zarząd lub zarządcę określonej przez wspólnotę mieszkaniową pozaksiegowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej stanowi zatem 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. Jednocześnie, podobnie jak całe sprawozdanie, jego finansową część powinna charakteryzować rzetelność, kompletność i czytelność.

Reprezentujący powoda w tej sprawie pełnomocnik w osobie radcy prawnego nie przytoczył w pozwie innych zarzutów niż wadliwość uchwały nr (...) z której wynikać miała wadliwość uchwały zaskarżonej niniejszym pozwem to jest nr (...).

W ocenie Sądu nie zarzucono ani nie wykazano aby rozliczenie planu gospodarczego za 2016 rok naruszało wymogi co do formy, jak i co do treści, stawianych przez powołane przepisy ustawy. Załączona do akt sprawy kserokopia rozliczenia wskazuje precyzyjnie cel, na który środki finansowe zostały przeznaczone, ich wysokość z podziałem na fundusz remontowy, zobowiązań krótkoterminowych i zestawieniem obejmującym koszty utrzymania części

wspólnych, w szczególności obejmujący koszty utrzymania porządku i czystości, utrzymania technicznego budynków, a w tym przeglądy techniczne pięcioletnie, konserwacje bieżące, tj. drobne naprawy i materiały ogólnobudowlane, materiały elektryczne, kłódki, zamki, klucze, naprawa huśtawki, wymiana piasku w piaskownicy, a nadto koszty mediów w częściach wspólnych, ubezpieczenie, zakup znaków drogowych i słupków. 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.

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. 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. Istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania tego dokumentu za własny.

W ocenie Sądu, sprawozdanie finansowe za rok 2016 nie budzi zastrzeżeń. Ujęto w nim wydatki, które rzeczywiście w 2016 r. podjęto w postaci remontu dachu i przełożenia kostki burkowej. Niewątpliwie prace remontowe wykonano zanim podjęto uchwałę nr (...). Niemniej jednak w dalszym ciągu obowiązywała uchwała nr (...). Uchwała ta dawała podstawę do przeprowadzenia remontu dachu, aczkolwiek w mniejszym zakresie. Za przyjęciem tej uchwały głosował także powód. Na skutek działań następczych, polegających na „dobieraniu głosów” do uchwały (...), członkowie Wspólnoty wyrazili zgodną wolę na wykonania planowanych remontów. Uchwała uzyskała wymaganą większość, po faktycznym wykonaniu tych prac. Jednak nie ma to istotnego znaczenia, gdyż ostatecznie potwierdziła wolę członków Wspólnoty w zakresie przedsięwziętych prac remontowych i obowiązkiem pokrycie w tym zakresie kosztów.

Znamienne w niniejszej sprawie jest to, że powód nie udowodnił aby przeprowadzone prace pociągały nadmierne, zbyteczne wydatki i aby ich wysokość rażąco odbierała od nakładów finansowych w podobnych sprawach. W ocenie Sądu, powód nie wykazał, aby przy podejmowaniu spornej uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego doszło do takich uchybień, które skutkować mogłyby jej uchyleniem. Nie zdołał również wykazać, aby sprawozdanie było nierzetelne, tzn., aby przedstawiało nieprawdziwy obraz funkcjonowania wspólnoty w roku obrachunkowym, w szczególności, aby zawierało nieprawdziwe bądź nieprawidłowe dane.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że udowodnienie takiego zarzutu wymagało wiadomości specjalnych, a w tym zakresie co najmniej weryfikacji dokumentów źródłowych przez biegłego sądowego, powołanego zgodnie z art. 278 k.p.c. Jednak ze strony powoda nie doszło do odpowiedniej inicjatywy dowodowej. Powód, znając stanowisko pozwanej kwestionujące twierdzenia pozwu, odpowiedniego wniosku dowodowego nie złożył. Skoro ciężar udowodnienia powyższych okoliczności spoczywał na powodzie, ponosi on konsekwencje w postaci negatywnych dla niego ustaleń.

Za chybiony należy uznać zarzut powoda odnoszący się do tego, że uchylenie uchwały nr (...) dotyczącej planu gospodarczego na 2016 r. skutkować winno także uchyleniem uchwały nr (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego za 2016 r. Ustawodawca podmioty nieprofesjonalne jakimi są w istocie wspólnoty mieszkaniowe traktuje w sposób mniej sformalizowany. Tą samą drogą poszło orzecznictwo sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. To członkowie wspólnoty są niejako ostatnią instancją dla działań zarządu. Oni ponoszą bezpośrednie skutki finansowe jego aktywności lub zaniechań. Mają możliwość akceptacji następczej jego decyzji. Nawet brak bądź uchylenie niektórych uchwał wspólnoty przekłada się o tyle na możliwość uchylenia uchwały o przyjęciu sprawozdania finansowego, jeżeli zostaną w procesie wykazane przesłanki z art. 25 ustawy o własności lokali. W tym procesie powód tego nie wykazał.

Postępowanie w sprawie uchylenia uchwały nr (...) zakończyło się nieprawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie w sprawie I C 208/17, oddalającym powództwo T. P..

Uchwała dotycząca przyjęcia sprawozdania finansowego zarządcy (czyli dotycząca pracy zarządcy, zarządu) jest podstawą udzielenia lub odmowy udzielania zarządowi absolutorium. Ustawodawca bowiem przyjmuje, że sprawozdanie ma bardzo ważne znaczenie dla właścicieli, skoro rozpatrywanie i zatwierdzenia postawione zostało do wyłącznej kompetencji zebrania ogółu właścicieli (art. 30 ust. 2 u.w.l.). Zatwierdzenie bądź odmowa zatwierdzenia sprawozdania mogą wpłynąć na udzielenie zarządowi absolutorium, a zatem mogą mieć wpływ na odpowiedzialność organizacyjną członków zarządu. Ze sprawozdania może wynikać konieczność pokrycia przez właścicieli strat finansowych. Sprawozdanie finansowe ma więc istotne znaczenie zarówno w stosunkach zewnętrznych wspólnoty, między innymi z powodu zobowiązań podatkowych, jak też w stosunkach wewnętrznych, z powodu bezwzględnej konieczności rozliczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu oraz zaliczek na świadczenia związane z dostarczaniem mediów do poszczególnych lokali. Sprawozdanie finansowe za dany rok obrachunkowy to relacja m. innymi z tego, ile środków finansowych w danym roku wpłynęło na konto wspólnoty, ile środków wydatkowano, ile środków zostało do dyspozycji wspólnoty itp.

Z kolei plan gospodarczy określa zadania lub prawdopodobny wymiar kosztów do pokrycia w ciągu roku i stanowi podstawę określania wysokości środków finansowych niezbędnych dla pokrycia tych kosztów. Obok sprawozdania finansowego winien funkcjonować plan gospodarczy wspólnoty. Niemniej jednak są to dwa odrębne dokumenty, a uchwały podjęte w tym zakresie nie oddziałują na siebie w taki sposób, aby wadliwość jednej wpływa na wadliwość drugiej z nich. Sprawozdanie jest zestawieniem faktycznych wypłat z tytułu zaliczek oraz wydatków ponoszonych na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Plan gospodarczy obrazuje podjęcie przedsięwzięć inwestycyjnych na nieruchomości wspólnej, określa miesięczne wydatki na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zakres zatem obu uchwał jest inny, choć są powiązane ze sobą, gdyż sprawozdanie finansowe będzie zawierało ujęcie kosztów wydatkowanych na utrzymanie części wspólnych. Nawet, gdyby przyjąć, że uchwała w sprawie planu gospodarczego winna być uchylona to nie może automatycznie skutkować uchynieniem uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego. Zakres planowanych inwestycji i związanych z tym wydatków nie jest tożsamy ze sprawozdaniem finansowym.

Z uwagi na podniesione wyżej okoliczności, Sąd oddalił powództwo jako nieudowodnione.

W tym miejscu warto wskazać, że Sąd oddalił wniosek strony powodowej o zawieszenie postępowania z uwagi na toczący się proces o uchylenie uchwały nr (...). W ocenie Sądu powyższa sprawa nie miała zasadniczego wpływu na rozstrzygnięcie o przedmiocie niniejszego procesu. Nie wykazano, że jej wynik wpłynąłby na wyrok w tej sprawie. Sąd oddalił również wnioski dowodowe stron postępowania (dopuszczenie dowodu z akt sprawy I C 208/17 i zeznań świadka i stron wskazanych przez pozwaną), jako, zważywszy na ciężary dowodowe, nie mające znaczenia dla podjęcia decyzji w sprawie.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., mając na względzie wynik procesu. Powód przegrał sprawę i zobowiązany jest zapłacić na rzecz pozwanej koszty procesu w kwocie 377 zł, na które składają się: wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej w kwocie 360 zł i opłata skarbową w kwocie 17 zł.

Sąd nie dopatrywał się podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

W ocenie Sądu nie zachodzi szczególny wypadek uzasadniający nieobciążanie powoda kosztami na rzecz przeciwnika procesowego. Wskazać należy, że powód jest gospodarzem procesu. Podejmując decyzję w postaci wytoczenia kolejnego powództwa przeciwko pozwanej Wspólnocie winien liczyć się z obowiązkiem zwrotu kosztów poniesionych przez przeciwnika, w razie przegrania sprawy.