

Sygn. akt I ACa 221/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2020 roku

**Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny**

**w składzie:**

**Przewodniczący:** SSA Tomasz Sobieraj (spr.)

**Sędziowie:** SA Zbigniew Ciechanowicz

SA Agnieszka Sołtyka

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2020 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

**sprawy z powództwa A. M.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.**

**o uchylenie uchwał**

**na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 18 grudnia 2019 roku,  
sygn. akt I C 641/19**

**oddala apelację.**

Zbigniew Ciechanowicz Tomasz Sobieraj Agnieszka Sołtyka

**Sygn. akt I ACa 221/20**

## UZASADNIENIE

Powód A. M. w pozwie wniósł ostatecznie o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 30 kwietnia 2019 roku podjętej na zebraniu rocznym przez pozwaną Wspólnotę Nieruchomości w S. przy ul. (...) w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania finansowego za 2018 rok oraz udzielenia absolutorium zarządowi oraz uchylenie uchwały nr (...) z dnia 30 kwietnia 2019 roku podjętej na zebraniu rocznym przez Wspólnotę Nieruchomości w S. przy ul. (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2019 rok. Nadto powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana Wspólnota Nieruchomości w S. przy ul. (...) w odpowiedzi na pozew z dnia 30 lipca 2019 roku wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według spisu kosztów, który zostanie przedłożony na rozprawie ewentualnie według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 18 grudnia 2019 roku**

I. uchylił uchwałę nr (...) z dnia 30 kwietnia 2019 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.;

II. uchylił uchwałę nr (...) z dnia 30 kwietnia 2019 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. w części pozostawiając w mocy tę uchwałę w zakresie planowanych na 2019 rok prac remontowych w postaci wymiany drzwi

wejściowych do trzech klatek schodowych oraz wykonania zaleceń kominiarskich wynikających z przeglądu z 2018 roku;

III. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 400 złotych (czteryście) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sąd Okręgowy powyższe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych:**

Powód A. M. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...).

W wyniku okresowej kontroli przewodów kominowych w dniu 31 października 2018 roku stwierdzono, iż objęte kontrolą przewody kominowe oraz elementy urządzeń kominowych nie odpowiadają przepisom i zalecono podjęcie określonych prac. Wskazano w szczególności, iż liczne ze stwierdzonych uchybień mogą stanowić zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Podkreślono też, iż wymienione w protokole braki uszkodzenia podlegają obowiązkowemu usunięciu, prace naprawcze winny być zaś wykonane bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli technicznej. Termin kolejnego badania wyznaczono na październik 2019 roku.

Prace określone protokołem kontroli zostały objęte planem gospodarczym na rok 2019. Miały podlegać finansowaniu z funduszu remontowego wspólnoty. Koszt planowanych prac został określony na podstawie oferty kominiarza i firmy dekarskiej.

W ramach bieżących remontów i napraw konieczne było też dokonanie wymiany drzwi wejściowych do klatek schodowych. Drzwi te są stare, wypaczone, nieszczelne, nie domykają się a podczas ulewnych deszczów wlewa się przez nie do budynku woda. Drzwi te są przedmiotem napraw od dłuższego czasu, mieszkańcy wspólnoty skarżą się na kosztowność tych napraw. Wymiana drzwi planowana była już w latach wcześniejszych ale z powodu zbyt niskiego zaplanowanego budżetu nie znalazła się firma, która podjęłaby się jej wykonania. Drzwi te są bowiem nietypowe, budynek stoi na skarpie, każde drzwi posiadają inne wymiary i muszą być wykonane na zamówienie. Najtańsza oferta została wyceniona na 12.000 złotych. Prace te zostały zaplanowane do wykonania w 2019 roku.

Pismem z dnia 27 marca 2019 roku powód został poinformowany przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową o zebraniu, które zostało zaplanowane na dzień 30 kwietnia 2019 roku. W porządku zebrania przewidziano między innymi: przedstawienie sprawozdania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za 2018 rok, głosowanie nad uchwałą w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za 2018 rok i udzielenia absolutorium Zarządowi, głosowanie w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na 2019 rok, omówienie planu gospodarczego na 2019 rok, głosowanie nad uchwałą w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2019 rok.

Pismem z dnia 17 kwietnia 2019 roku Zarządca pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przekazał powodowi dokumenty, które miały być omawiane na zebraniu w dniu 30 kwietnia 2019 roku i miały stanowić podstawę podjętych na tym zebraniu uchwał:

- rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólna

| <i>Lp.</i> | <i>tytuł rozliczenia</i> | <i>kwota kosztów (złoty)</i> | <i>kwota przychodów (złoty)</i> | <i>wynik finansowy (złoty)</i> |
|------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1          | Konserwacja bieżąca      | 5503,82                      | 3464,65                         | -2639,17                       |

|                                   |                                    |         |          |         |
|-----------------------------------|------------------------------------|---------|----------|---------|
| 2                                 | Przeglądy okresowe<br>*1           | 1922,50 | 3002,72  | 1030,22 |
| 3                                 | Koszty zarządzania                 | 8066,28 | 8663,28  | 597,00  |
| 4                                 | Utrzymanie czystości               | 8700,00 | 10048,56 | 1343,56 |
| 5                                 | Oświetlenie nieruchomości          | 1084,72 | 1155,29  | 70,57   |
| 6                                 | Ubezpieczenie nieruchomości        | 1155,20 | 1155,12  | -0,08   |
| 7                                 | Pozostałe koszty                   | 1635,49 | 1443,92  | -191,57 |
| 8                                 | Konserwacja zieleni                | 1566,00 | 1501,39  | -64,61  |
| 9                                 | Dodatkowe przychody (dzierżawa) *2 |         | 3861,00  | 3861,00 |
| <b>Razem Wspólnota</b><br>4661,92 |                                    |         |          |         |

\*1 wykonane w 2018 roku przeglądy:

- budowlany koszt: 600 złotych

- gazowy koszt 400 złotych

- kominiarski koszt 922,50 złotych

\*2 dodatkowe przychody – dzierżawa mieszkania

- zestawienie kosztów konserwacji bieżącej od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku

| Lp. | opis zlecenia       | zleceniobiorca | koszt |
|-----|---------------------|----------------|-------|
|     | KONSERWACJA BIEŻĄCA |                |       |

|    |   |          |         |
|----|---|----------|---------|
| 1  | pogotowie lokatorskie   | E. (...) | 388,80  |
| 2  | naprawa rozszczelnionej rury spustowej                                    | A.       | 302,40  |
| 3  | naprawa domofonu  | L.       | 172,80  |
| 4  | zakup żarówek   | B.       | 374,54  |
| 5  | malowanie elewacji (graffiti)   | A.       | 648,00  |
| 6  | stwierdzenie przyczyny i usunięcie awarii światła kl. 17B                 | A.       | 162,00  |
| 7  | wymiana dachówek<br>uszczelnienie przy kominie,<br>oczyszczenie rynien    | A.       | 1296,00 |
| 8  | wymiana włącznika w kl. 17B, wymiana żarówek                              | A.       | 180,36  |
| 9  | wykonanie ekspertyzy technicznej dot. murka na podwórku                   | K. (...) | 738,00  |
| 10 | wybicie otworu wentylacyjnego w ścianie budynku                           | A.       | 288,36  |
| 11 | wymiana kolanek i przedłużeń w rurze spustowej, wymiana włącznika kl. 17A | A.       | 648,00  |
| 12 | ustalenie przyczyny braku oświetlenia i wymiana żarówek                   | A.       | 108,00  |

|    |                                   |    |         |
|----|-----------------------------------|----|---------|
| 13 | naprawa drzwi wejściowych (2 szt) | A. | 196,56  |
|    | RAZEM:                            |    | 5503,82 |

- zestawienie pozostałych kosztów

| Lp.                    | opis zlecenia                 | zleceniobiorca | koszt          |
|------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|
| 1                      | dzierżawa ZBiLK<br>ocieplenie | ZBiLK          | 98,40 złotych  |
| 2                      | rozliczenie wody              | T.             | 528,86 złotych |
| 3                      | wynajem sali na zebranie      | S.             | 147,60 złotych |
| 4                      | Koszty bankowe                | (...)          | 320,60 złotych |
| 5                      | Rozliczenie wody              | T.             | 540,03 złotych |
| <b>Razem Wspólnota</b> |                               |                |                |
| <b>1635,49 złotych</b> |                               |                |                |

stany rachunków bankowych na 31 grudnia 2018 roku:

- konto podstawowe 5.582,26 złotych
- konto funduszu remontowego 51.500 złotych
- plan gospodarczy na rok 2019

Powierzchnia 1378,39

|                        | Opis pozycji                  | KOSZTY                         | PRZYCHODY                          |                  |
|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|------------------|
| Poniesione w 2018 roku | Poniesione miesięczne na 1 m2 | Wysokość zaliczek miesięcznych | Proponowana zaliczka miesięczna na | Planowane ogółem |

|   |                           | na 1 m2 w okresie: | 1 m2 w okresie: |                    |                   |           |
|---|---------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-------------------|-----------|
|   |                           |                    |                 | <i>I – IV 2019</i> | <i>V-XII 2019</i> |           |
| 1 | Koszty zarządzania        | 8 066,28           | 0,49            | 0,50               | <b>0,50</b>       | 8 270,34  |
| 2 | Utrzymanie czystości      | 8 700,00           | 0,53            | 0,58               | <b>0,80</b>       | 13 232,54 |
| 3 | Konserwacja bieżąca       | 5 503,82           | 0,33            | 0,20               | <b>0,20</b>       | 3 308,14  |
| 4 | Przeglądy okresowe        | 1 922,50           | 0,12            | 0,20               | <b>0,20</b>       | 3 308,14  |
| 5 | Oświetlenie nieruchomości | 1 084,72           | 0,07            | 0,07               | <b>0,07</b>       | 1 157,85  |
| 6 | Konserwacja zieleni       | 1 566,00           | 0,09            | 0,08               | <b>0,20</b>       | 2 646,51  |
| 7 | Pozostałe koszty          | 1 635,49           | 0,10            | 0,10               | <b>0,10</b>       | 1 654,07  |
| 8 | Ubezpieczenie             | 1 155,20           | 0,07            | 0,10               | <b>0,08</b>       | 1 433,53  |
|   | RAZEM                     | 29 634,01          | 1,79            | 1,83               | 2,15              | 35 011,11 |

Wydatki z funduszu remontowego w 2018 roku

|   |  |                 |
|---|--|-----------------|
| 1 | wykonanie projektu do programu pielone Podwórka" | 2 500,00        |
| 2 | wykonanie modernizacji instalacji domofonowej    | 6 048,00        |
|   |  |                 |
|   | RAZEM  | <b>8 548,00</b> |

Na zebraniu w dniu 30 kwietnia 2019 roku powód zgłosił, iż w planie gospodarczym na 2019 rok wskazano błędną powierzchnię lokali 1378,39 m<sup>2</sup> zamiast 1443,76 m<sup>2</sup>. Po sprawdzeniu tej okoliczności przewodnicząca zebrania M. T. odrębnie poprawiła wyliczenia i zaproponowała aby właściciele samodzielnie nanieśli zmiany na swoich dokumentach. Po zmianach przychody z zaliczek miały wynosić:

- tytułem kosztów zarządzania – 9.817,57 złotych,
- tytułem utrzymania czystości – 12.589,59 złotych,
- tytułem konserwacji bieżącej – 3.465,02 złotych,
- tytułem przeglądów okresowych – 3.465,02 złotych,
- tytułem oświetlenia nieruchomości – 1212,56 złotych,
- tytułem konserwacji zieleni – 2772,02 złotych,
- tytułem pozostałych kosztów – 1732,51 złotych,
- tytułem ubezpieczenia – 1501,51 złotych.

Jednocześnie zmieniono proponowaną zaliczkę miesięczną na koszty zarządzania za 1 m<sup>2</sup> w okresie V – XIII 2019 z 0,50 złotych na 0,60 złotych, a łączną kwotę zaliczek na wszystkie koszty zarządu nieruchomością wspólną za ten okres z 2,15 złotych na 2,25 złotych. Określenie planowanych ogółem przychodów zmieniono z 33.798,12 złotych na 36.556 złotych.

W planie gospodarczym na rok 2019 pojawiła się nadto informacja o planowanych na 2019 rok pracach remontowych: wymianie drzwi wejściowych do 3 klatek schodowych za kwotę 12.000 złotych i wykonanie zaleceń kominiarskich wynikających z przeglądu z 2018 roku za kwotę 6.000 złotych.

Na zebraniu w dniu 30 kwietnia 2019 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania finansowego za 2018 rok oraz udzielenia absolutorium zarządowi. Za przyjęciem uchwały głosowało 549/1000 udziałów, przeciw 130/1000 udziałów.

Na zebraniu w dniu 30 kwietnia 2019 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła również uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2019 rok. Za przyjęciem uchwały głosowało 549/1000 udziałów, przeciw 130/1000 udziałów.

Na zebraniu w dniu 30 kwietnia 2019 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła także uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na przeksięgowanie nadpłaty wynikającej z rozliczenia rocznego za 2018 roku na fundusz remontowy. Za przyjęciem uchwały głosowało 549/1000 udziałów, przeciw 82/1000 udziałów.

Na zebraniu w dniu 30 kwietnia 2019 roku głosowano również uchwałę nr (...) w przedmiocie ustalenia wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną na kolejny rok, która nie została podjęta na zebraniu w związku z czym postanowiono o głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Sąd Okręgowy na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego uznał, że powództwo okazało się w przeważającej części uzasadnione.

Wskazał, że w niniejszej sprawie powód wnosil o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 30 kwietnia 2019 roku w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania finansowego za 2018 rok oraz udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty oraz o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 30 kwietnia 2019 roku w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2019 rok, podnosząc, że zaskarżone uchwały są sprzeczne z prawem, naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością

wspólną oraz godzą w interesy członków wspólnoty. Odnośnie uchwały nr 2 powód podnosił, iż zawiera on nieprawidłowe rozliczenie kosztów zarządu za 2018 rok, zwłaszcza w zakresie rozliczenia kosztów należnych firmie (...), odnośnie uchwały nr (...) wskazywał, iż prawidłowo dokonano rozliczenia funduszu remontowego oraz naliczenia przychodów na ten fundusz na 2019 rok. Powód ostatecznie nie kwestionował natomiast konieczności przeprowadzenia zaplanowanych na 2019 rok prac remontowych w postaci wymiany drzwi wejściowych do klatek oraz wykonania prac naprawczych wynikających z przeprowadzonego przeglądu kominiarskiego.

Sąd Okręgowy przyjął, że podstawę żądania pozwu stanowił art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

Sąd Okręgowy wskazał, że zaskarżone uchwały podjęto na zebraniu ogółu właścicieli w dniu 30 kwietnia 2019 roku. Natomiast powództwo wniesiono w dniu 6 czerwca 2019 roku a zatem przed upływem 6-tygodniowego terminu.

Po dokonaniu analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes powoda - uchwała nr (...) w całości, uchwała nr 5 w części, tj. z wyjątkiem określonych w planie gospodarczym na 2019 rok prac zaplanowanych do przeprowadzenia w ramach koniecznych napraw finansowanych z funduszu remontowego.

Odnośnie uchwały nr 2 wskazał, iż stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali zarząd wspólnoty jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Przedmiotem corocznego zebrania właścicieli lokali powinno być między innymi sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium (art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy o własności lokali). Ustawodawca nie precyzuje przy tym jaka dokładnie powinna być forma i treść tego sprawozdania. Niemniej jednak w doktrynie i orzecznictwie dość powszechnie przyjmuje się, że winno ono zostać sporządzone w sposób przewidziany przepisami ustawy o rachunkowości, a zatem obejmować rok kalendarzowy i składać się co najmniej z dwóch części: opisowej, zawierającej opis działań podejmowanych przez zarząd oraz finansowej, zawierającej analizę wykonania planu gospodarczego. Co jednak najbardziej istotne, treść sprawozdania powinna być przejrzysta, czytelna oraz możliwa do zweryfikowania przez każdego właściciela lokalu. Jego składową mogą stanowić również kopie dokumentów, na podstawie których sporządzone zostało zestawienie przychodów i wydatków wspólnoty – w tym kopie faktur wystawione przez dostawców mediów.

W ocenie Sądu Okręgowego treść sprawozdania stanowiącego załącznik do zaskarżonej uchwały nr 2 nie czyni zadość wymogom, jakie powinno spełniać roczne sprawozdanie z działalności zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, nadto zostało ono sporządzone nieprawidłowo. W szczególności w sprawozdaniu brak jest jakiegokolwiek informacji o stanie aktywów i pasywów na początku i na końcu roku obrachunkowego, a tylko taka informacja pozwalałaby członkom wspólnoty stwierdzić, czy zarząd środkami przeznaczonymi na koszty zarządzania nieruchomością wspólną gospodarował prawidłowo. Brak tej elementarnej informacji powodował, że członkowie pozwanej Wspólnoty, głosując za przyjęciem sprawozdania, nie mieli pełnego (podanego w przystępnej formie) obrazu sytuacji materialnej, ich decyzja była zatem przedwczesna i nie powinna zostać podjęta. Taka swoiście blankietowa akceptacja sprawozdania uznana być musiała za naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy. Nadto nie zgadzają się kwoty przychodów, które zgodnie z twierdzeniami świadka M. T., która sporządzała rzeczne sprawozdanie miały stanowić kwoty przychodów z zaliczek. Natomiast przeliczenia kwot poszczególnych zaliczek przez powierzchnię lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie odpowiadają wysokości naliczeń wskazanych jako przychód w sprawozdaniu. Zaznaczenia wymaga, iż powyższe nieścisłości dotyczą zarówno powierzchni wskazanej pierwotnie jak i tej skorygowanej na skutek zastrzeżeń powoda na zebraniu. Bazując na aktualnej postaci sprawozdania Sąd nie jest w stanie ustalić dlaczego znalazły się w nim akurat takie kwoty. I tak na przykład zaliczka na utrzymanie czystości wynosiła 0,53 złotych miesięcznie za 1 m<sup>2</sup> - roczny przychód winien być więc określony na kwotę 9182,31 złotych, a został określony na kwotę 10048,56 złotych bez wyjaśnienia w jakikolwiek sposób tej różnicy. Podobnie w przypadku oświetlenia nieruchomości zaliczka miesięczna za 1 m<sup>2</sup> wynosiła 0,07 złotych a przychód roczny z zaliczek został określony na kwotę 1155,29 złotych zamiast na kwotę 1212,76 złotych. Również inne pozycje sprawozdania zawierają podobne nieścisłości. Nadto do sprawozdania nie dołączono



żadnych dokumentów źródłowych w postaci umów z dostawcami mediów, umów z podmiotami wykonującymi usługi remontowe czy związanych z utrzymaniem nieruchomości, faktur VAT oraz rachunków. Podane w treści sprawozdania ogólne dane i kwoty nie są w żadnym zakresie weryfikowalne. Sprawozdanie finansowe za rok 2018 winno opisywać wszystkie zdarzenia finansowe, które miały miejsce w całym roku kalendarzowym, w szczególności ile pieniędzy wpłynęło od poszczególnych właścicieli, czy właściciele mają zaległości z tytułu wpłat zaliczek czy opłat na fundusz remontowy, jakie faktury/rachunki wystawione zostały Wspólnotę w roku 2018 i za co, czy zostały zapłacone, jak wyglądał stan konta bankowego Wspólnoty w roku 2018. Brak tych danych uniemożliwia w ocenie Sądu Okręgowego uznania, iż sprawozdanie zostało sporządzone prawidłowo a co za tym idzie brak było również podstaw do udzielenie zarządowi absolutorium, gdyż podstawą jego udzielenia jest właśnie zatwierdzenie prawidłowo sporządzonego sprawozdania finansowego. Skoro sprawozdanie zostało zakwestionowane przez powoda, a pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie była w stanie przedstawić właściwych wyliczeń to nie może ono zostać uznane za prawidłowe biorąc pod uwagę, iż kwoty zaliczek zostały źle naliczone prowadząc do tego, że przychód wspólnoty mieszkaniowej nie został właścicielom zaprezentowany w sposób odpowiadający rzeczywistości. Zarząd jest obowiązany prowadzić dla 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 (art. 29 ust. 1 u.w.l.). Strona pozwana nie zaoferowała dowodów potwierdzających prowadzenie ewidencji pozaksięgowej, na podstawie której zostało sporządzone sprawozdanie. W tej sytuacji w sposób oczywisty rzetelność sprawozdania musiała budzić wątpliwości Sądu, zaś jego przyjęcie warunkowało udzielenie zarządowi absolutorium.

Sąd Okręgowy uznał, że nie mogą się ostać również twierdzenia pozwanej, iż sprawozdanie nie musi zawierać rozliczenia funduszu remontowego. Fundusz remontowy stanowi element kosztów zarządu nieruchomością wspólną, są to koszty ponoszone z zaliczek członków wspólnoty mieszkaniowej na remonty bieżące i dlatego też fundusz remontowy musi być rozliczony w ramach sprawozdania finansowego, ze wskazaniem bilansu początkowego i końcowego, a skoro to się nie znalazło w sprawozdaniu to również i z tego względu zaskarżona uchwała powinna być uchylona. W konsekwencji Sąd Okręgowy przyjął, że zaskarżona uchwała nr (...) podlega uchyleniu jako naruszająca przywoływany już art. 30 ustawy o własności lokali, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powoda i innych członków wspólnoty mieszkaniowej. Z przedstawionych względów z zasadne uznać również należało żądanie uchylenia uchwały nr 2 w zakresie udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty. Coroczne sprawozdanie stanowi podstawowy element umożliwiający ocenę pracy zarządu. Tymczasem sprawozdanie rozliczające pracę zarządu za 2018 rok zostało sporządzone w sposób wadliwy i w oparciu o jego treść w żaden sposób nie można dokonać oceny pracy zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Zatem, w ocenie Sądu, cała uchwała nr 2 winna podlegać uchyleniu.

Odnosnie uchwały nr 5 w postaci doręczonej właścicielom przed zebraniem Sąd Okręgowy podkreślił, że w praktyce trudno jest stwierdzić, co było przedmiotem procedowania tejże uchwały. Nie jest jasne, czy dotyczyła ona tylko wskazanych w niej zaplanowanych prac remontowych czy też rozliczenia funduszu remontowego i ustalenia wysokości zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną na 2019 rok. Stanowiące załącznik do uchwały nr (...) tabelki określone mianem planu gospodarczego nie stanowią, w ocenie Sądu Okręgowego, takiego planu. Plan gospodarczy wspólnoty mieszkaniowej jest po prostu budżetem tej wspólnoty na dany rok obrotowy, nie może jednak ograniczać się do zestawienia liczb, z którego nic nie wynika. Plan gospodarczy powinien wskazywać na planowane przychody i wydatki wspólnoty mieszkaniowej, przy czym wydatki te powinny być też określone rodzajowo. Należy określić przedmiot tychże wydatków i ich kosztów a także, w miarę możliwości sposób wyliczenia tych kosztów. Plan załączony do uchwały nr 5 nie wyjaśnia zawartych w nim wyliczeń. Podstawa określenia planowanych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych musi wynikać z odpowiednich materiałów źródłowych. Następnie w planie gospodarczym wspólnoty należy wskazać źródła finansowania wspólnoty (przychodów), w szczególności podać, czy przychody wspólnoty pochodzą będą wyłącznie z zaliczek pochodzących od właścicieli lokali czy też z innych źródeł. Plan gospodarczy powinien zawierać także przedstawienie planowanych przez zarząd czynności dotyczących nieruchomości wspólnej mogących wykraczać poza standardowe jej utrzymanie, przede wszystkim remontów i

sposoby ich sfinansowania. Plan gospodarczy wspólnoty mieszkaniowej nie może ograniczać się do podania samych liczb, winien zawierać także ich omówienie i wyjaśnienie. Tego w załączniku do uchwały nr 5 brakuje.

W załączniku do uchwały do uchwały nr (...)zawarto także zestawienie zaliczek na koszty zarządu na 2019 rok, chociaż zaliczki te, co było niesporne miały być przedmiotem procedowania w ramach uchwały nr (...) Sporne przy tym było czy ta uchwała została przegłosowana i czy odbyło się to na zebraniu wspólnoty czy też w drodze indywidualnego zbierania głosów. Z tych względów więc ta część uchwały nr 5 winna podlegać uchyleniu. Zawarte natomiast w kolejnej tabeli objętej załącznikiem do uchwały nr (...)naliczenie na fundusz remontowy na 2019 rok dokonane została w oparciu o błędną, zaniżoną powierzchnię nieruchomości wspólnej (przyjęto do wyliczeń powierzchnię 1378,39 m<sup>(2)</sup> zamiast 1443,76 m<sup>(2)</sup>). Również więc w tym zakresie uchwała nr (...) powinna zostać uchylona. Wskazane wadliwości uchwały nr (...) i załączonego do niej nieprawidłowego planu gospodarczego uzasadniają uchylenie tej uchwały we wskazanej wyżej części na podstawie art. 25 ust. 1 u. w. l. Sąd Okręgowy zaznaczył, iż w planie gospodarczym na rok 2019 pojawiła się informacja o planowanych na 2019 rok pracach remontowych tj. wymianie drzwi wejściowych do 3 klatek schodowych za kwotę 12.000 złotych i wykonania zaleceń kominarskich wynikających z przeglądu z 2018 roku co wyceniono na kwotę 6.000 złotych. Podkreślił, iż sam powód nie kwestionował potrzeby wykonania tych prac. Również w ocenie Sądu Okręgowego prace te są konieczne biorąc pod uwagę, iż w wyniku okresowej kontroli przewodów kominowych w dniu 31 października 2018 roku stwierdzono, iż objęte kontrolą przewody kominowe oraz elementy urządzeń kominowych nie odpowiadają przepisom i zalecono podjęcie określonych prac. W sposób przekonywujący wyjaśniono również konieczność wymiany drzwi wejściowych skoro z uwagi na znaczne zużycie nie spełniają one już swoich zadań, nie zamykają się i generują corocznie znaczne koszty związane z ich naprawą. W związku z tym uchwała nr (...) powinna być uchylona tylko w zakresie w jakim nie dotyczy powyższych prac. Co do tych zaplanowanych prac wymienionych w trzeciej tabeli zawartej w załączniku do uchwały nr 5 Sąd Okręgowy uznał, iż pozostanie ona utrzymana w tym zakresie w mocy, tak była mogła być wykonywana przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w zakresie prac remontowych niezbędnie koniecznych do wykonania dla prawidłowego i bezpiecznego funkcjonowania nieruchomości wspólnej.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., wskazując, że roszczenia powoda co do zasady były w pełni usprawiedliwione, zwłaszcza jeśli chodzi o nieprawidłowość sporządzenia sprawozdania finansowego za 2018 rok czy też planu gospodarczego na 2019 rok przez zarząd wspólnoty. Skoro więc powód uległ jedynie bardzo nieznacznie ze swymi żądaniami, strona pozwana winna być uznana za przegrywającą niniejszą sprawę w całości i obowiązana jest zwrócić powodowi wszystkie koszty niezbędne do celowego dochodzenia przez niego swych praw. W przedmiotowej sprawie zwrot należnych powodowi kosztów procesu obejmuje zwrot poniesionej przez niego opłaty od pozwu w kwocie 400 złotych. Stąd też taka kwota została zasądzona na rzecz powoda od strony pozwanej tytułem zwrotu tych kosztów.

Sąd Okręgowy uznał, że stan faktyczny właściwie pozostawał niesporny, sporna był zaś ocena prawidłowości i rzetelności sporządzonych przez zarząd pozwanej dokumentów finansowych będących przedmiotem procedowania w ramach skarżonych uchwał. Ustalając stan faktyczny sąd oparł się na dowodach z dokumentów złożonych przez strony postępowania, zeznaniach świadka M. T. oraz przesłuchaniu powoda i członka zarządu pozwanej J. C.. Wskazane dowodowe nie budziły wątpliwości Sądu co do ich wiarygodności, nie były też kwestionowane przez żadną ze stron.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.

***Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając go w zakresie punktów I, II i IV.***

Pozwana zarzuciła wyrokowi:

1/ błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu błędnych stawek zaliczek na utrzymanie czystości i zaliczek na oświetlenie nieruchomości, wskutek czego uznano, że roczny przychód z tytułu zaliczek został wyliczony nieprawidłowo;

2/ brak wskazania podstaw prawnych w zakresie przyjętych przez Sąd Okręgowy wymogów, jakie winno spełniać sprawozdanie finansowe, co stanowi naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 30 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali;

3/ błędną interpretację art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali; prowadzącą do uznania, że wpłaty na fundusz remontowy należy traktować jako część zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Na podstawie tak sformułowanych zarzutów, rozwiniętych w uzasadnieniu apelacji, pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej jako bezzasadna polegała oddaleniu.

Na wstępie, uwzględniając treść przepisu art. 387 § 2<sup>1</sup> pkt 1 k.p.c., wskazać należy, że Sąd Apelacyjny dokonując własnej oceny przedstawionego pod osąd materiału procesowego stwierdził, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytoczenia.

Przechodząc do oceny zarzutów apelacji wskazania wymaga, że zarzut błędnych ustaleń faktycznych co do zasady nie może stanowić samoistnego zarzutu. Apelująca zdaje się nie dostrzegać, że błąd w ustaleniach faktycznych może nastąpić wyłącznie w konsekwencji błędnej oceny dowodów bądź niezasadnego pominięcia części materiału dowodowego, bowiem ustalenia faktyczne są prawnym następstwem pierwotnie dokonanej oceny dowodów. Tym samym zarzut wadliwych ustaleń faktycznych jest niezasadny przede wszystkim z tego względu, że skarżąca nie podnosi jakichkolwiek zarzutów względem przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Poddając jednak dalszej krytyce stanowisko apelującej wskazania wymaga, że uwzględniając całość zgromadzonego materiału dowodowego, omawiany zarzut w rzeczywistości jest w stosunku do skutecznie ustalonych przez Sąd Okręgowy faktów wyłącznie polemiczny. Zwrócić należy uwagę, że pozwana swym wywodem zmierzała do podważenia przyjętych przez sąd pierwszej instancji stawek na utrzymanie czystości i zaliczek na oświetlenie nieruchomości, podnosząc jednocześnie, że w trakcie roku rozliczeniowego doszło do zmiany tychże stawek. Rzecz jednak w tym, iż stanowisko o zmianie stawek pozostało w sferze twierdzeń pozwanej, na podstawie których pozytywnego dla niej ustalenia - z oczywistych względów - nie sposób poczynić. Pozwana nie podjęła jakiegokolwiek akcji procesowej, która w swym zamierzeniu miałyby wykazać prawdziwość jej twierdzeń. Z tego też względu omawiany zarzut uznać należało za oczywiście bezzasadny.

Co się zaś tyczy zarzutu naruszenia przepisu art. 328 k.p.c. (w brzmieniu obowiązującym od dnia 7 listopada 2019 roku) podkreślenia wymaga, iż norma ta obecnie nie wskazuje na konieczne elementy uzasadnienia wyroku. Oznacza to, iż regulacja ta nie może być podstawą konstruowania zarzutu „braku wskazania podstaw prawnych w zakresie przyjętych przez Sąd Okręgowy wymogów, jakie winno spełniać sprawozdanie finansowe”. Pozwana chcąc zarzucić braki uzasadnienia winna odwołać się do przepisu art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c., czego jednak nie uczyniła. Bez względu na powyższe wskazać należy, iż zarzut naruszenia rzeczowej regulacji może być uznany za usprawiedliwiony wtedy, gdy kwestionowane uzasadnienie wyroku nie zawiera wszystkich elementów określonych w tym przepisie, a braki w tym zakresie są tak istotne, że zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej co do przyczyn faktycznych i prawnych, które legły u jego podstaw (vide wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2000 roku, I CKN 272/00 - LEX nr 1222308, z dnia 19 lutego 2002 roku, IV CKN 718/00 - LEX nr 54362, z dnia 15 kwietnia 2016 roku, I CSK 278/15 - LEX nr 2021936, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013 roku, III CSK 293/12 - OSNC 2012, Nr 12, poz. 148).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, takich mankamentów nie można przypisać uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, które dostatecznie odpowiada wymogom art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy spełnił wymóg powyższego przepisu w zakresie przedstawienia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. W kontekście obowiązku wyjaśnienia podstawy prawnej zwrócić należy uwagę, że sąd pierwszej instancji w sposób wyczerpujący odwołał się do regulacji art. 25 ustawy o własności lokali, wskazując jednocześnie na podstawy uznania uchwał za naruszające zasady prawidłowego zarządu, jak i interesu właścicieli. Nadto, wbrew odmiennej supozycji skarżącej, za zrozumiały uznać należy wywód sądu orzekającego w zakresie tego jaką formę winno przybrać sprawozdanie finansowe. Stanowiska tego nie zmienia fakt nieprzywołania przez sąd konkretnej regulacji prawnej.

Przechodząc do materialnoprawnej oceny powództwa stwierdzić należy, że prawidłowe (i jako takie niewymagające uzupełnienia i korygowania) są wywody Sądu Okręgowego upatrujące podstawy prawnej powództwa w treści art. 25 ustawy o własności lokali, Trafna okazała się przy tym konkluzja wskazująca na to, iż zaskarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes powoda.

Tytułem uwagi ogólnej wspomnieć należy, że uchwała naruszająca interesy właściciela lokalu lub naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną to taka, która z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla skarżącego właściciela niekorzystna bądź ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie właścicieli lokali w zakresie podejmowanej uchwały, prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała 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. Przy ocenie uchwał należy jednak pamiętać, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności lub wręcz do paraliżu ich czynności. Sąd Apelacyjny nadmienia, że naruszenie interesu właściciela w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylecia danej uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Spór wówczas sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. Podkreślić też trzeba że w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, ochronie podlega nie każdy interes właścicieli lokali, ale jedynie interes godny takiej ochrony w konfrontacji z interesami pozostałych właścicieli. Istota kolektywnie podejmowanych decyzji przybierających postać uchwał podejmowanych określoną większością głosów polega na tym, że są to decyzje większości podejmowane nawet przy sprzeciwie mniejszości – ze skutkiem dla wszystkich członków takiej wspólnoty.

Transponując powyższe na grunt niniejszej sprawy podzielić należało zapatrywanie Sadu Okręgowego, że zaskarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes powoda.

Celem uporządkowania sytuacji procesowej zauważenia wymaga, że w aspekcie uchwały nr (...) z dnia 30 kwietnia 2019 roku ocenie Sądu Apelacyjnego poddane zostały trzy kwestie. Po pierwsze, koniecznym stało się rozważenie w jakiej formie winno być sporządzone sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej. Pozwana podniosła bowiem, iż żaden obowiązujący przepis prawa nie statuuje obowiązków w tym zakresie, co jej zdaniem oznacza możliwość sporządzenia sprawozdania finansowego w dowolnej formie. Nadto, odwołała się do treści przepisu art. 29 ustawy o własności lokali, z którego wynika obowiązek prowadzenia jedynie ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Po drugie, pozwana zakwestionowała stanowisko Sądu Okręgowego, jakoby w sposób niewłaściwy wyliczono poszczególne kwoty zawarte w sprawozdaniu. W tym zakresie skarżąca wskazała na zmiany stawek zaliczek na sprzątnięcie, jak i na energię elektryczną. Po trzeciej, apelująca nie podzieliła zapatrywania, jakoby wpłaty na fundusz remontowy należy traktować jak część zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Odnosząc się zatem do pierwszej z kwestionowanych kwestii podkreślić należy, co zostało już wskazane przez sąd pierwszej instancji, iż w orzecznictwie przyjmuje się, że sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej powinno

zawierać część księgową, zawierającą rozliczenie wpływów i wydatków oraz część opisową, wyjaśniającą działania zarządu oraz uzasadniającą poszczególne wydatki i omawiającą skutki jej poniesienia (vide uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2005 roku, III CZP 111/05; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 8 lutego 2013 roku, V ACa 533/12; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 listopada 2014 roku, I ACa 758/14, Lex nr 1567093; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 maja 2014 roku, I ACa 1732/13, Lex nr 1480615).

Powyższa konstatacja ma umocowanie w przepisach ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, mającej co do zasady zastosowanie do wspólnot mieszkaniowych (vide np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28 stycznia 2009 roku, II FSK 1508/07, LEX nr 508211; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 maja 2014 roku, I ACa 1732/13, Lex nr 1480615). W szczególności wynika to z art. 2 ust. 1 pkt 5 w zw. z art. 80 ust. 3 rzeczony ustawy. Art. 80 ust. 3 tej ustawy stanowi, że do jednostek niebędących spółkami handlowymi, jeżeli nie prowadzą działalności gospodarczej, nie stosuje się przepisów rozdziałów 6 i 7 ustawy. Poza wyłączeniem pozostawia więc m.in. rozdział piąty, a w nim art. 45, który w ustępie drugim określa części składowe sprawozdania finansowego, a więc: bilans, rachunek zysków i strat i informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Znane jest przy tym sądowi odwoławczego odmienne stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie, wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 lipca 2017 roku, w sprawie o sygn. VI ACa 681/16, na którym swą argumentację oparła apelująca, którego jednak Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie nie podziela. Zaznaczenia bowiem wymaga, że aktualnie obowiązujący system prawa obejmuje szereg aktów normatywnych, zawierających przepisy bezwzględnie obowiązujące, które mogą znaleźć zastosowanie w danym stanie faktycznym. Uwzględniając zaś przewidzianą w Konstytucji RP hierarchiczność aktów prawnych, za niezasadne uznać należy suponowane przez skarżącą ograniczanie oceny prawidłowości złożonego sprawozdania do jednej, wybranej ustawy (w tym przypadku ustawy o własności lokali), podczas gdy wymaga ona zweryfikowania również w oparciu o przepisy m.in. ustawy o rachunkowości. Ważkie jest przy tym, że żaden z przepisów ustawy o własności lokali nie wyłącza zastosowania przepisów ustawy o rachunkowości. Wyłączenie takie nie znajduje się również w ustawie o rachunkowości. Co równie istotne przepisy rzeczonych ustaw nie pozostają w kolizji. Z tego też względu Sąd Apelacyjny uznał, iż sprawozdanie finansowe co do zasady winno spełniać wymogi stawiane przez ustawę o rachunkowości.

Dokonując zatem oceny sprawozdania finansowego, stanowiącego załącznik do zaskarżonej uchwały nr (...), stwierdzić należy, że nie spełnia ono powyższych wymogów, w szczególności tych statuowanych przepisem art. 45 ustawy o rachunkowości. W ocenie Sądu Apelacyjnego, rozliczenie wpływów i wydatków jest co najmniej nieprecyzyjne. Jak słusznie podkreślił Sąd Okręgowy w sprawozdaniu brak jest jakiegokolwiek informacji o stanie aktywów i pasywów na początku i na końcu roku obrachunkowego.

Kwestionowane sprawozdanie finansowe nie pozwala zatem na dokonanie rzetelnego rozliczenia poniesionych na utrzymanie nieruchomości wspólnej kosztów, w tym uiszczonych zaliczek, i naraża członków wspólnoty na poniesienie tych kosztów w wysokości innej niż rzeczywiście należna. Oczywistym jest przy tym, że poszczególni właściciele wyłącznie dzięki rzetelnemu (uwzględniającemu dane rzeczywiste co do aktywów i pasów) sprawozdaniu mają możliwość kontrolowania wydatkowania wpłacanych przez siebie kwot zaliczek i uzyskanie rozliczenia zaliczek stanowiących ich własność. Rzecz jednak w tym, że na podstawie sporządzonego sprawozdania nie jest możliwe ustalenie czy zarząd środkami przeznaczonymi na koszty zarządzania nieruchomością wspólną gospodarował prawidłowo.

Słusznie podkreślił Sąd Okręgowy, że sprawozdanie finansowe za rok 2018 winno opisywać wszystkie zdarzenia finansowe, które miały miejsce w całym roku kalendarzowym, w szczególności ile pieniędzy wpłynęło od poszczególnych właścicieli, czy właściciele mają zaległości z tytułu wpłat zaliczek czy opłat na fundusz remontowy, jakie faktury/rachunki wystawione zostały Wspólnotę w roku 2018 i za co, czy zostały zapłacone, jak wyglądał stan konta bankowego Wspólnoty w roku 2018. Brak tych danych uniemożliwia – również w ocenie Sądu Apelacyjnego - uznanie, iż sprawozdanie zostało sporządzone prawidłowo.

Z uwagi na wskazaną ogólność sprawozdania, członkowie pozwanej Wspólnoty, głosując za przyjęciem sprawozdania, nie mieli pełnego (podanego w przystępnej formie) obrazu sytuacji materialnej. Dlatego też za trafne należy uznać należało zapatrywanie, że taka swoiście blankietowa akceptacja sprawozdania uznana być musiała za naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali,

Nadto nie może ująć uwadze, że sprawozdanie finansowe nie zawiera części opisowej, nie zawiera opisu działań zarządu, ani wyjaśnienia poszczególnych pozycji, co również czyni je niespełniającym powyższych wymogów.

Wbrew twierdzeniom pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zawartym w zarzucie naruszenia art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali, Sąd Okręgowy prawidłowo więc ustalił, że sprawozdanie finansowe przyjęte zaskarżoną uchwałą pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nie spełnia wymogów sprawozdania finansowego.

Wskazać również należy, że sama możliwość określenia zakresu i sposobu prowadzenia przez zarządcę ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie stanowi o tym, iż roczne sprawozdania finansowe mogą być sporządzane w dowolnej formie. Co przy tym najistotniejsze, zgromadzony materiał dowodowy nie wskazuje jakoby pozwana wspólnota mieszkaniowa, uchwałą podjęta w odpowiednim trybie, określiła zasady prowadzenia ewidencji pozaksięgowej kosztów i zaliczek. Zatem odwoływanie się przez skarżącą do regulacji art. 29 ustawy o własności lokali, jest co najmniej niezrozumiałe.

W kontekście zaś błędu w ustaleniach faktycznych co do obowiązujących stawek Sąd Apelacyjny wypowiedział się na wstępie rozważań. Wobec braku wykazania swych twierdzeń, do czego pozwana była zobowiązana na mocy art. 6 k.c., stanowisko Sądu Okręgowego, sprowadzające się do uznania, iż w sprawozdaniu finansowym doszło do błędnego wyliczenia przychodów, ocenić należało za w pełni prawidłowe.

Nie ma racji apelująca również podnosząc, iż fundusz remontowy nie stanowi kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Odmienny wniosek wynika z cytowanego przez skarżącą przepisu art. 14 ustawy o własności lokali, Niemniej, zgodzić się należy, że nie jest koniecznym coroczne rozliczanie niespożytkowanych kwot zgromadzonych na funduszu remontowym. Bezsprzecznie mogą zostać one niejako przekazane do wydatkowania na przyszły rok. Przy czym odmiennego stanowiska nie wyraził sąd pierwszej instancji. Wyjaśnić należy, co zaakcentował Sąd Okręgowy, że w ramach sprawozdania finansowego koniecznym jest rozliczenie funduszu remontowego, a zatem precyzyjne wskazanie, jaka kwota pozostaje zgromadzona w ramach tegoż funduszu, a następnie ustalenie czy będzie ona spożytkowana na przyszłe wydatki w kolejnym roku rozliczeniowym, czy też zostanie zwrócona zostanie właścicielom. To brak wskazania na powyższe kwestie również czyni sprawozdanie finansowe fragmentarycznym, a tym samym nieprawidłowym.

Uwzględniając powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że sprawozdanie finansowe stanowiące załącznik do uchwały nr (...) jest niepełne i w związku z tym uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu, jak i interes powoda, a co za tym idzie brak było również podstaw do udzielenie zarządowi absolutorium, gdyż podstawą jego udzielenia jest właśnie zatwierdzenie prawidłowo sporządzonego sprawozdania finansowego.

Co się zaś tyczy uchwały nr (...) w wywiedzionym środku zaskarżenia pozwana podniosła, że powód nie kwestionował wysokości poszczególnych kwot ustalonych planem gospodarczym, a jedynie zakres poszczególnych prac, w związku z czym zdaniem apelującej Sąd Okręgowy nie był uprawniony do analizy planowanych wydatków. Dodała przy tym, że dokumenty księgowe są dostępne dla każdego z właścicieli, a na zebraniu wspólnoty zarząd dysponował całością dokumentacji księgowej, w tym dokumentami źródłowymi. Nadto, wyjaśniła, że każda z faktur była szczegółowo omówiona na zebraniu i każdy z obecnych właścicieli mógł zapoznać się z ich treścią, jak i zażądać od zarządu stosownych wyjaśnień.

Odnosząc się do powyższych zarzutów wskazania wymaga, iż myli się apelująca jakoby w ramach twierdzeń podniesionych przez stronę powodową nie było możliwym dokonania analizy planowanych wydatków. I tak

jakkolwiek powód w rzeczywistości kwestionował zakres planowanych prac, to oczywistym jest, iż z owym zakresem w bezpośrednim związku pozostaje ustalona wysokość tychże prac.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego o tym, iż sporządzony plan gospodarczy, analogicznie jak sprawozdanie finansowe, jest nader ogólny. Trafna jest konstatacja, iż nie jest możliwym ustalenie na jego podstawie zasadności wykonania poszczególnych prac, jak i ich wysokości. Wyjaśnić przy tym należy, że zakres merytoryczny planu gospodarczego powinien być analogiczny do treści oczekiwanej w sprawozdaniach zarządu. Oczywistym jest przy tym, iż wymogów takich nie spełnia załącznik do uchwały nr (...). Skarżąca nie dostrzega, że doniosłość planu gospodarczego przejawia się chociażby w tym, że stanowi podstawę określenia opłat na pokrycie kosztów zarządu. Z tego też względu winien zostać sporządzony ze szczególną dbałością. Rację ma jednak skarżąca, że nie jest koniecznym dołączanie do planu gospodarczego szeregu dokumentacji finansowej. Jednak, nie oznacza to możliwości całkowitego pominięcia dokumentów stanowiących podstawę sporządzenia planu. Zdaniem sądu odwoławczego, koniecznym jest chociażby odniesienie się w planie gospodarczym do poszczególnych dokumentów, tak aby możliwym stała się weryfikacja planowanych wydatków. Twierdzenie jakoby rzeczony dokumenty znajdowały się do wglądu dla wszystkich współwłaścicieli, w tym przede wszystkim na zebraniu, na którym podjęto sporną uchwałę, jest oczywiście niewystarczające. Sama dostępność rzeczonych dokumentów nie pozwala na weryfikację prawidłowości planowanych prac, albowiem w planie gospodarczym w żadnej mierze nie odniesiono się do tych dokumentów. Zasady prawidłowego zarządu i uzasadniony interes jednostki wymagają ażeby plan gospodarczy był sporządzony w sposób umożliwiający weryfikację planowanych wydatków, tak co do zasady, jak i co do wysokości.

Uwzględniając powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił bezzasadną apelację pozwanej, o czym orzeczono w sentencji.

Zbigniew Ciechanowicz Tomasz Sobieraj Agnieszka Sołtyka