

Sygn. akt V ACa 13/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Teresa Karczyńska - Szumilas
Sędziowie:	SA Małgorzata Idasiak-Grodzińska SO del. Wojciech Rybarczyk (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Karolina Petruczenko

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2018 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa J. Ż. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej

w B. przy ul. (...)

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 30 września 2016 r., sygn. akt I C 458/15

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu

w B. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt: V ACa 13/17

UZASADNIENIE

Powód J. Ż. (2) w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) oraz ul. (...) w B. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 23 marca 2015r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego wspólnoty mieszkaniowej za rok 2014 oraz uchwały nr (...) z dnia 23 marca 2015r. w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2014. Ponadto, powód wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powód jest współwłaścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w B.. Wnosząc o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 23 marca 2015r. powód zarzucił pozwanej, iż częścią uchwały jest sprawozdanie finansowe, które - w jego ocenie - zostało sporządzone nierzetelnie, nie było kompletne i czytelne. Powód zakwestionował sposób sporządzenia sprawozdania, do którego nie dołączono istotnych dokumentów, mianowicie specyfikacji i wielkości przychodów, danych dotyczących stanu należności i zobowiązań wspólnoty, informacji o wpłatach zaliczek na opłaty za media poszczególnych właścicieli i wywozu nieczystości, podpisów członków zarządu. Powód wskazał, iż wynagrodzenie dla członków zarządu zostało wypłacone bezprawnie, tj. bez stosownej uchwały właścicieli lokali. Jednocześnie powód nie kwestionował rzetelności danych zawartych w prowadzonej przez wspólnotę pozaksięgową ewidencji przychodów i kosztów. Wskazał, iż uniemożliwiono mu kontrolę procesów finansowych zachodzących we wspólnocie. Wobec powyższego, powód uznał, iż kwestionowana uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza interes powoda.

W odpowiedzi na pozew pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zajętego stanowiska pozwana podała, że przed zebraniem wspólnoty, na którym zapadły sporne uchwały udostępniono na stronie internetowej zarządcy wspólnoty treść materiałów dotyczących porządku zebrania, w tym pliki zawierające informacje o

działalności zarządu i wspólnoty wraz z załącznikami w postaci dokumentów o charakterze finansowym oraz projektami uchwał. Powód skorzystał z prawa zapoznania się z wszelką dokumentacją wspólnoty. Strona pozwana wskazała, że wbrew zarzutom powoda sprawozdanie z działalności zarządu wraz z załącznikami zostało podpisane przez zarząd wspólnoty. Pozwana podkreśliła, iż sprawozdanie finansowe nie tylko wyjaśniało kwestie przychodów i kosztów po stronie wspólnoty, ale nadto zawierało składniki przychodów. Wynikało z niego także, jakie należności przysługiwały wspólnocie w 2014r. oraz jakie zaciągnęła zobowiązania. W tej sytuacji, zdaniem pozwanej, dołączenie wszystkich faktur, a także zestawienia wpłat właścicieli na pokrycie kosztów mediów było zbędne. Strona pozwana przyznała, iż ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej, przyjęcie rocznego planu gospodarczego oraz ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu to czynności wymagające uchwały wspólnoty. Wobec tego, wystarczającym i prawidłowym było podjęcie przez pozwaną uchwały zawierającej decyzję o przeznaczeniu na poczet wynagrodzenia członków zarządu środków pieniężnych w corocznym planie gospodarczym.

W piśmie procesowym z dnia 29 października 2015r. powód przyznał, iż na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej zaprezentowano Sprawozdanie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z zarządzania nieruchomością i wskazano, że częścią sprawozdania finansowego jest m.in. załącznik do uchwały w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2015, w tym ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Powód zarzucił pozwanej błędy w sprawozdaniu finansowym o charakterze metodologicznym, przy czym nie zakwestionował samego wyniku rozliczenia.

Wyrokiem z dnia 30 września 2016 r Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 197 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższy wyrok Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Powód J. Ź. (1) jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w B.. Budynek ten wchodzi w skład Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w B. przy ul. (...) oraz ul. (...). W skład zarządu pozwanej wspólnoty wchodzi obecnie D. J., B. B. (1), A. P., K. S., J. K.. Powód

był członkiem zarządu pozwanej wspólnoty w latach 2008-2012. Obecnie we Wspólnocie obowiązuje Regulamin rozliczeń Wspólnoty z 2012r.

W dniu 23 marca 2015 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) oraz ul. (...). Przed zebraniem na stronie internetowej zarządcy nieruchomości - biura G., udostępniono treść materiałów dotyczących porządku zebrania, w tym pliki zawierające informacje o działalności Zarządu i Wspólnoty wraz z załącznikami w postaci dokumentów o charakterze finansowym oraz projektami uchwał. Sprawozdanie finansowe Wspólnoty zostało sporządzone na podstawie prowadzonej przez Wspólnotę pozaksięgowej ewidencji przychodów i kosztów. Zawiadomienie o zwołaniu zebrania zawierało także informację, że z materiałami dotyczącymi porządku obrad można zapoznać się na stronie internetowej administratora lub w jego siedzibie osobiście. Powód zapoznał się ze sprawozdaniem zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z zarządzania nieruchomością, z zestawieniem przychodów i kosztów Wspólnoty Mieszkaniowej, z zestawieniem obrotów i sald na kontach, jak również z informacją o kosztach eksploatacji, które zawierał załącznik nr 1 do uchwały w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2015, obejmujący również ustalenie wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Powód zapoznał się także z deklaracjami CIT-8 oraz stanem rachunku bankowego wspólnoty.

Porządek obrad na dzień 23.03.2015r. przewidywał m.in. podjęcie uchwał nr (...) i (...), tj. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2014 rok oraz w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej. W trakcie zebrania w dniu 23 marca 2015r. głosowano nad uchwałami w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2014 rok oraz w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej. Uchwały podjęto częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedstawione przez strony dokumenty, a także na podstawie zeznań świadków i stron postępowania. Sąd uznał za wiarygodne dokumenty przedłożone do akt, których prawdziwości strony w żaden sposób nie kwestionowały. Autentyczność zgromadzonych dokumentów nie budziła również wątpliwości Sądu. Co do zasady stan faktyczny w niniejszej sprawie był bezsporny. Strony nie kwestionowały bowiem, iż uchwały będące przedmiotem niniejszego postępowania

zostały skutecznie podjęte, jak również tego, jaka dokumentacja została uprzednio udostępniona członkom wspólnoty. W rozpoznawanej sprawie spór zaistniały między stronami koncentrował się w istocie rzeczy wokół oceny prawnej przywoływanych okoliczności, bowiem powód domagał się uchylecia uchwał przede wszystkim z powodu niezgodności z jego subiektywnie pojmowanym interesem prawnym.

Sąd Okręgowy przyznał walor wiarygodności zeznaniom B. B. (2), J. K., A. P., K. S., przesłuchanym za stronę pozwaną, albowiem zeznania te były jasne, spontaniczne i logiczne, a ponadto wzajemnie się uzupełniały i pozostawały spójnymi z treścią zgromadzonych w sprawie dowodów z dokumentów. Sąd dał wiarę zeznaniom powoda, przy czym takiej oceny nie dyskwalifikuje fakt, iż Sąd ostatecznie nie przychylił się do jego twierdzeń w zakresie merytorycznej oceny zgłoszonego w sprawie roszczenia. Powód przyznał, że zapoznał się z dokumentacją dotyczącą przyjęcia sprawozdania finansowego, był obecny na zebraniu, zadawał pytania, uzyskiwał odpowiedzi, jednakże - w jego ocenie - nadal były to informacje zbyt skąpe i niekompletne.

Sąd oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków M. J. i W. L., albowiem zeznania świadków nie miałyby znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Zeznania świadków nie były konieczne wobec przyznania przez powoda faktu posiadania informacji o materiałach zamieszczanych na stronie internetowej przed zebraniem, ponadto dokumenty dotyczące sprawozdania finansowego były omawiane na zebraniu wspólnoty, co nie stanowiło kwestii spornej w przedmiotowej sprawie. Zgodnie z art. 227 kpc przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny ciepłownictwa, albowiem był to wniosek zmierzający jedynie do przedłużenia postępowania, niekonieczny dla rozstrzygnięcia, skoro powód w istocie nie kwestionował w sprawie prawidłowości rozliczeń przeprowadzonych przez pozwaną, a jedynie ich podstawę prawną.

W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Okręgowy wskazał następujące podstawy rozstrzygnięcia sprawy: Wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących przez podejmowanie uchwał w trybie art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity - Dz. U. 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Uchwała może być podjęta na zebraniu właścicieli, w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, albo w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Na podstawie art. 25 ust. 1 w/w ustawy właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia. Tego rodzaju zarzuty mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały zwłaszcza wtedy, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13.12.2006 r., 1 ACa 589/06, LEX nr 271385). Właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne. Składając pozew o uchylenie uchwały, właściciel lokalu musi dochować terminu przewidzianego w art. 25 § 1a omawianej ustawy, który wynosi sześć tygodni i ma charakter zawity.

Tytułem uwag natury ogólnej należy wskazać, że zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali w oparciu o przepis art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona choćby jedna z określonych w tym przepisie przesłanek: 1) uchwała nie jest zgodna z prawem; 2) uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali; 3) uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną; 4) uchwała w inny sposób (niż poprzez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę. Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może kwestionować również prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia. Tego rodzaju zarzuty mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały zwłaszcza wtedy, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r. 1 ACa 589/2006, Lex 271385).

Powód domagał się w niniejszej sprawie uchylenia uchwały pozwanej nr (...) oraz (...) z dnia 23 marca 2015r. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż powód, będąc do tego zobowiązany w zgodzie z art. 6 kc i art. 232 kpc nie wykazał w sprawie, na co w gruncie rzeczy nie wskazują nawet zarzuty wskazane w uzasadnieniu pozwu i kolejnych pismach procesowych powoda, że na skutek podjęcia skarżonych uchwał po stronie pozwanej

doszło do naruszenia przepisów ustawy, zasad zarządu nieruchomością wspólną, jak również jego interesu prawnego.

W tym miejscu wskazać należy, iż niezgodność z przepisami prawa oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z przepisami prawa bezwzględnie obowiązującymi. Właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. Ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c.). Zarzuty formalne mogą przy tym stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Tego rodzaju zarzutów powód w sprawie nie podniósł.

Z kolei 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 lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. 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 (zob. wyrok SA w Szczecinie z dnia 11.10.2012 r., IACa 507/12, LEX nr 1237864).

Odnosząc się do zarzutów stawianych pozwanej przez powoda w kontekście wskazanych wyżej podstaw zaskarżenia uchwały należy zauważyć, iż zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o własności lokali 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 być uchwalenie rocznego planu gospodarczego na potrzeby zarządu nieruchomością wspólną i rodzaju oraz wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, a także sprawozdanie zarządu.

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 (zgodności z faktami i dokumentami), kompletności (ujmowanie wszystkich faktów, jakie miały miejsce) i czytelności (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, co nie miało miejsca w rozpatrywanym przypadku.

Przy tym, aby sprawozdanie było kompletne, musi zawierać 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. Powód nie kwestionował, iż tego rodzaju ewidencja pozaksiegowa jest u pozwanej prowadzona, a nawet nie zarzucał pozwanej ostatecznie błędu w wyliczeniach.

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 zatwierdzanie odbywa się uchwałą właścicieli lokali - albo osobną, albo uchwałą w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium.

Ocena zarządu lub zarządcy powiązana jest z ustaleniem, czy nieruchomość wspólna zarządzana była prawidłowo, a końcowym efektem tej oceny jest udzielenie (lub nieudzielenie) absolutorium zarządowi (por. art. 30 ust. 2 pkt 3 i art. 29 ust. 2 u.w.l.).

Z powyższego wynika, że uchwała dotycząca zatwierdzenia sprawozdania zarządu i będąca podstawą udzielenia lub odmowy udzielenia zarządowi absolutorium jest istotna i ma znaczenie normatywne. Ustawodawca przyjmuje bowiem, że sprawozdanie ma bardzo ważne znaczenie dla właścicieli, skoro rozpatrywanie i zatwierdzanie pozostawione zostało do wyłącznej kompetencji zebrania ich ogółu (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. W dalszej kolejności ze sprawozdania może wynikać konieczność pokrycia przez właścicieli strat finansowych.

Zdaniem Sądu powód nie wykazał, aby w rozpatrywanej sprawie, z uwzględnieniem powyższych kryteriów sporna uchwała była sprzeczna z prawem bądź przy jej podejmowaniu doszło do takich uchybień, które skutkować mogłyby jej uchYLENIEM.

Bezsporne jest, że powód był obecny na zebraniu, na którym została podjęta sporna uchwała, zaś jego wątpliwości co do treści i formy sprawozdania finansowego mogły zostać wyjaśnione w toku zebrania. Sporządzone sprawozdanie z działalności zarządcy zostało przedstawione na zebraniu ogółu mieszkańców. Wcześniej, przed zebraniem, członkowie Wspólnoty mieli możliwość zapoznania się ze sprawozdaniem, które zwyczajowo zostało udostępnione w siedzibie

zarządcy, a nadto informacje konieczne dla weryfikacji zamieszczone zostały na stronie internetowej biura G.. Na zebraniu członkowie Wspólnoty mogli zgłaszać swoje uwagi co do sprawozdania, z czego powód korzystał w pełnym zakresie. Powyższe wynikało z zeznań samego powoda, jak też z zeznań przesłuchanych za stronę pozwaną członków zarządu. Powód już w trakcie zebrania podnosił szereg uwag, nad którymi dyskutowano. Następnie na podstawie sporządzonego sprawozdania odbyło się głosowanie, co do udzielenia zarządowi absolutorium, a zatem czynności wykonane przez zarząd podlegały ocenie wszystkich członków Wspólnoty, którzy głosując, mogą zarządowi tego absolutorium udzielić, bądź odmówić. Skarżone przez powoda uchwały nr (...) oraz (...) pozwanej Wspólnoty stanowiły, że członkowie Wspólnoty przyjmują sprawozdanie Zarządu Wspólnoty z działalności gospodarczo-finansowej oraz udzielają Zarządowi absolutorium z tytułu realizowanych czynności w 2014 roku. Skarżone uchwały zostały podjęte większością głosów, zatem większość członków wspólnoty uznała udostępnione jej dokumenty oraz wyjaśnienia uzyskane na zebraniu za wystarczające i poddające się weryfikacji. Większość członków wspólnoty pozytywnie wypowiedziała się, co

do działalności zarządu pozwanej Wspólnoty - sprawozdanie z działalności zarządu za rok 2014 zostało przyjęte, a samemu zarządowi obecni na zabranii i w drodze indywidualnego zbierania głosów członkowie Wspólnoty udzielili absolutorium. Nie stwierdzono zatem w przedłożonym sprawozdaniu istotnych nieprawidłowości godzących w interes ogółu, któremu zgodnie z obowiązującym orzecznictwem i stanowiskiem doktryny, poza przypadkami skrajnymi, należy w uwzględnieniu charakteru zbiorowości, jaką jest wspólnota mieszkaniowa, przyznać prymat przed subiektywnie postrzeganym interesem jednostki.

Zdaniem Sądu, nie ma również podstaw, aby twierdzić, że uchwały powyższe zawierają postanowienia naruszające przepisy prawa. Zostały one podjęte w sprawach dotyczących Wspólnoty, przez organ do tego upoważniony, większością głosów.

Ponadto, podkreślić należy, że nie bez przyczyny 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, których przestrzegania zdawał się wymagać powód, mimo, iż bezspornie miał wiedzę o obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Jak już wcześniej wspomniano, przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty za rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze, co uzasadnione jest złożonym charakterem tej zbiorowości, który na ogół uniemożliwiałby jej prawidłowe funkcjonowanie w przypadku nałożenia obowiązku szczegółowej sprawozdawczości finansowej, a jednocześnie stosunkowo powtarzalnym i łatwo sprawdzalnym rodzajem wydatków i ewentualnych przychodów wspólnoty. Nie ma w związku z tym przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione np. tylko ustnie przez jednego z członków zarządu, czy nawet osobę przez zarząd do tego upoważnioną. Istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania tego dokumentu za własny.

Z natury rzeczy sprawozdanie takie będzie miało formę uproszczoną i zawierać będzie przede wszystkim rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku kalendarzom. Z punktu widzenia poprawności sprawozdania istotne jest przede wszystkim zestawienie faktycznych wpłat z tytułu zaliczek oraz wydatków ponoszonych na utrzymanie nieruchomości. Co istotne, powód nie kwestionował samego rozliczenia w części merytorycznej, lecz zarzucał dokumentowi temu błędy metodologiczne. Taki zarzut nie mógł

spotkać się z aprobatą Sądu. Powód nie zdołał wykazać, aby sprawozdanie istotnie było nierzetelne, aby przedstawiało nieprawdziwy obraz funkcjonowania wspólnoty w roku obrachunkowym, w szczególności, aby zawierało nieprawidłowe bądź fałszywe dane. Tytułem uwag dodatkowych wskazać należy, iż sprawozdanie za rok 2014 zostało przedstawione w formie zestawienia kosztów i przychodów, co spełnia wymóg rzetelności i kompletności, a co więcej nie różniło się pod tym względem istotnie od sprawozdań przedstawianych za lata ubiegłe, tj. również wówczas, gdy członkiem zarządu pozwanej był sam powód.

Mając powyższe na uwadze, Sąd nie dopatrywał się w rozpatrywanej sprawie istnienia wystarczających podstaw dla kwestionowania spornych uchwał i na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali a contrario, oddalił powództwo, jako bezzasadne.

Zgodnie z art. 98 § 1 i 3 kpc i regulowanymi tymi przepisami zasadami kosztów niezbędnych i celowych oraz odpowiedzialności stron za wynik postępowania, strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Z racji przegranej w niniejszej sprawie, Sąd na podstawie przytoczonego wyżej przepisu i § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013 poz. 490. t.j.) zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, na którą złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej, tj. 180 zł oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej należnej od dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód. W apelacji zarzucił zaskarżonemu wyrokowi naruszenie przepisów postępowania w stopniu mającym istotny wpływ na wynik sprawy tj art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych, w szczególności wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność między innymi określenia kosztów energii cieplnej w części wspólnej oraz zaniechania podejmowania przez Sąd I instancji działań zmierzających do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, które były sporne, co w konsekwencji doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy i oparcia rozstrzygnięcia o rozważania ogólne

zawierające szereg stwierdzeń nieprawdziwych i błędów logicznych. Powód ponadto zarzucił zaskarżonemu wyrokowi naruszenie prawa materialnego poprzez naruszenie art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że sprawozdanie finansowe zawierające elementy naruszające art. 22 ust 2 w zw. z art. 22 ust 3 i art. 29a ustawy o własności lokali oraz art. 45a ustawy Prawo energetyczne nie prowadzi zaskarżonych uchwał do stanu ich niezgodności z prawem oraz naruszenia zasad prawidłowego zarządzania i interesów członków wspólnoty.

Podnosząc powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu apelacji powód wskazał, że podnoszona przez Sąd I instancji okoliczność, iż większość członków wspólnoty głosowała za uchwałami nie powinna mieć wpływu na ocenę tych uchwał, gdyż z zasady zaskarżenie do Sądu dotyczy uchwał podjętych, jednocześnie członkowie wspólnoty oddając głos nie mieli pełnej informacji o finansach pozwanej. Ponadto powód wskazał, że nie jest prawdziwe zawarte w uzasadnieniu wyroku stwierdzenie Sądu Okręgowego o niekwestionowaniu przez powoda prawidłowości rozliczenia a jedynie ich podstaw prawnych.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powoda jest uzasadniona albowiem słuszny jest podniesiony przez powoda zarzut nie rozpoznania istoty sprawy przez Sąd I instancji.

W przedmiotowej sprawie powód wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 23.03.2015 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego wspólnoty za rok 2014 oraz uchwały nr (...) z dnia 23.03.2015 w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2014. Zaskarżając uchwałę nr (...) powód zarzucał, iż

stanowiące część uchwały sprawozdanie finansowe jest nierzetelne i nie kompletne. Zaskarżając uchwał nr (...) wskazywał, że z uwagi na wadliwość uchwały nr (...) udzielenie absolutorium zarządowi było nieuzasadnione.

Z uwagi na treść zarzutów stawianych przez powoda zaskarżonym uchwałom a w szczególności uchwale nr (...) r dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy konieczne było

zbadanie czy sprawozdanie finansowe stanowiące część w/w uchwały zostało sporządzone w sposób prawidłowy zarówno z punktu widzenia jego merytorycznej treści jak i formy. Zgodnie z przepisem art. 30 ust 1 pkt 2 i 3 ustawy o własności lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności oraz zwoływać zebranie właścicieli co najmniej raz w roku nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku, przedmiotem tego zebrania jest między innymi ocena pracy zarządu. Ustawa nie zawiera regulacji na temat treści i formy sprawozdania składanego właścicielom lokali przez zarząd, w związku z tym należy przyjąć, że sprawozdanie to podobnie jak inne sprawozdania musi spełniać wymogi rzetelności tj zgodności z faktami i dokumentami, kompletności tj wskazania wszystkich faktów jakie miały miejsce i czytelności. Dla uznania, że sprawozdanie spełnia wymóg kompletności musi ono zawierać część finansową, która z kolei musi być rzetelna.

W przedmiotowej sprawie dla oceny zasadności żądań powoda konieczne było ustalenie czy sprawozdanie finansowe złożone przez zarząd stanowiące część uchwały spełniało powyższe wymagania, bez zweryfikowania czy spełnia ono kryteria rzetelności, kompletności i czytelności nie było możliwe dokonanie prawidłowej oceny żądań powoda a w konsekwencji zasadności pozwu.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że wbrew stanowisku wyrażonemu przez Sąd I instancji w uzasadnieniu wyroku powód kwestionował prawidłowość rozliczeń zawartych w sprawozdaniu finansowym. Powód wskazywał bowiem, że rozliczenia dotyczące kosztów energii cieplnej w częściach wspólnych nieruchomości zostały dokonane w oparciu o nieobowiązujący już regulamin rozliczania ciepła. Ponadto powód wskazywał, że w jego ocenie koszt ogrzewania nieruchomości wspólnej przekracza kilkadziesiąt razy kwotę wskazaną w sprawozdaniu finansowym i przedstawił przesłanki na których opierał powyższy wniosek (kl58-159). Jednocześnie powód zgłosił wnioski dowodowe mające na celu zweryfikowanie jego twierdzeń, w postaci zeznań świadków i dowodu z opinii biegłego. Sąd I instancji oddalił powyższe wnioski uznając je za zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy i zmierzające do jej przedłużenia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego oddalając powyższe wnioski dowodowe Sąd I instancji ograniczył postępowanie dowodowe w sposób uniemożliwiający rozpoznanie istoty sprawy. Jak to zostało już wcześniej wskazane dla rozpoznania istoty sprawy konieczne było zweryfikowanie czy sprawozdanie zarządu wspólnoty spełniało kryteria rzetelności, kompletności i przejrzystości. Nie zbadanie przez Sąd I instancji podnoszonych przez powoda

zarzutów co do rzetelności sprawozdania spowodowało nierozpoznanie istoty sprawy. Wskazać również należy, że stanowisko Sądu Okręgowego wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku cechuje pewna niekonsekwencja. Sąd ten bowiem stwierdził w ustaleniach faktycznych, że we wspólnocie obowiązuje Regulamin rozliczeń Wspólnoty z 2012 r jednocześnie jednak nie odniósł się do zarzutu powoda, że rozliczenia energii cieplnej w sprawozdaniu zostały dokonane w oparciu o nieobowiązujący regulamin z 2010 r. Już tylko ta kwestia wywołuje wątpliwości co do prawidłowości i rzetelności sprawozdania.

Wskazać również należy, że powód kwestionując rzetelność sprawozdania wspólnoty podnosił umotywowane zarzuty co do prawidłowości ustalenia kosztów energii cieplnej dla części wspólnej nieruchomości i zgłosił wnioski dowodowe mające na celu zweryfikowanie tych zarzutów. W sprawozdaniu koszty te określono na 3056,53 zł, biorąc pod uwagę rozmiary nieruchomości wspólnej, koszty ogrzewania części wspólnej w tej wysokości mogą budzić wątpliwości. Jednocześnie wskazać należy, że ewentualna wadliwość powyższego sprawozdania w zakresie rozliczania kosztów ciepła do części wspólnej nieruchomości może powodować, że przy rozliczaniu tych kosztów dochodzi do naruszania interesów finansowych powoda albowiem jeżeli faktyczne koszty ogrzewania części wspólnej są wyższe niż określone w sprawozdaniu różnica między kosztami faktycznymi a wynikającymi ze sprawozdania musi być rozliczana w inny sposób - najprawdopodobniej poprzez obciążanie nimi poszczególnych właścicieli w sposób inny niż wynikający

z regulaminu rozliczeń. Sytuacja taka powoduje, że możliwe jest wystąpienie przesłanki uzasadniającej zgodnie z przepisem art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali skuteczne zaskarżenie powyższych uchwał.

Wskazać także należy, że Sąd I instancji nie dokonał oceny podnoszonego przez powoda zarzutu dotyczącego prawidłowości wypłaty wynagrodzenia członkom zarządu za rok, którego dotyczy sprawozdanie. Prawidłowość dokonania tej czynności ma niewątpliwie znaczenie z punktu widzenia oceny rzetelności sprawozdania zarządu.

Ponownie rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Instancji dokona oceny rzetelności sprawozdania zarządu wspólnoty z uwzględnieniem podnoszonych przez powoda zarzutów co do prawidłowości dokonywania rozliczeń energii cieplnej dostarczanej do części wspólnej nieruchomości oraz co do przyznania członkom zarządu wspólnoty wynagrodzenia. Dokonując tej oceny Sąd powinien ponownie rozważyć przeprowadzenie wskazanych przez powoda dowodów z zeznań świadków i opinii biegłego ewentualnie dokonać oceny w oparciu o inne zaoferowane przez strony dowody.

Z uwagi na powyższe zaskarżony wyrok podlega uchyleniu a sprawa przekazaniu do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w B. na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. O kosztach postępowania Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.