

Sygn. akt. I C 671/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Marcin Kołakowski**

Protokolant: Żaneta Rewczuk

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. C. (1) i M. C. (2)**,

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.**,

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo;

II. zasądza od M. C. (1) i M. C. (2) solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. kwotę 377,00 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Marcin Kołakowski

Sygn. akt I C 671/16

UZASADNIENIE

M. C. (1) i M. C. (2) wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. pozew o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie udzielenia absolutorium dla zarządu wspólnoty i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2015. W uzasadnieniu pozwu powodowie twierdzili, że powyższa uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady zarządzania nieruchomością wspólną oraz ich interes, że w przepisach ustawy o własności lokali oddzielnie uregulowano kwestię możliwości udzielenia zarządowi absolutorium oraz przyjęcia sprawozdania finansowego, a zatem w tym przedmiocie powinny być podjęte dwie odrębne uchwały, że uchybienie temu obowiązкови mogłoby prowadzić do sytuacji, w której właściciele lokali – nie chcąc zatwierdzić sprawozdania rocznego z działalności zarządu – zmuszeni są je przyjąć, bowiem zamierzają podjąć uchwałę o udzieleniu zarządowi absolutorium, że ogranicza to prawo powodów do decydowania w zakresie udzielenia absolutorium zarządowi po uprzednim zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym z działalności rocznej zarządu, że uchwała jest niezgodna z ustawą o rachunkowości, bowiem załączone do niej sprawozdanie nie składa się z dwóch części, tj. opisowej i finansowej, lecz wyłącznie z drugiej z nich, co narusza art. 45 tej ustawy, że sprawozdanie jest nieczytelne (nie ma informacji, z czego wynikają poszczególne kwoty przychodów i kosztów, poszczególne pozycje są przedstawione w sposób ogólny), że czytelność tego sprawozdania może być zapewniona przez dołączenie do niego kompletnej analitycznej ewidencji pozaksięgowej obejmującej dany rok obrotowy oraz szczegółowych informacji o pozostałych rozliczeniach pozwanej, że sprawozdanie nie zostało podpisane (art. 52 ust. 2 ustawy), że nie odnosi się ono do planu gospodarczego na 2015 r., że część pozycji ujętych w sprawozdaniu finansowym zawiera wyłącznie kwoty przychodów lub kosztów (np. pozycja pt. „koszty wspólne osiedla” stanowi ogólną kwotę osiągniętych przychodów, bez wyszczególnienia wartości każdej z pozycji, np. ochrona, sprzątanie terenu zewnętrznego, oświetlenie, podatek gruntowy itd.), że pozwana jest jednocześnie współwłaścicielem „osiedla wspólnego”, tj. nieruchomości gruntowej

położonej w W. przy ul. (...), w skład której wchodzi budynki o numerach (...). Koszty wspólne osiedla stanowią zatem koszty ponoszone przez wszystkie wspólnoty mieszkaniowe tworzone przez właścicieli lokali ww. budynków. Powodowie również podnosili, że pozwana nie wyjaśniła, w jaki sposób i na jakiej podstawie rozlicza się z pozostałymi wspólnotami mieszkaniowymi z ww. kosztów, że sprawozdanie nie precyzuje, co jest podstawą rozliczenia, kiedy i jakiego rodzaju płatności są realizowane w danym roku kalendarzowym, że w sprawozdaniu nie podano łącznej wysokości różnic między kosztami i przychodami, ani też przyczyn takiego wyniku bilansowego, że nie wyjaśniono, co mieści się pod pozycją „opłaty bankowe”, że nie wskazano, czy i kiedy wzrosła zaliczka na fundusz remontowy i co jest tego przyczyną, że nie powinno się ponosić wydatków na „Modernizację kotłowni”, skoro z innej uchwały nr (...) wynika, że koszt wymiany pieca CO i CW zostanie sfinansowany z funduszu remontowego za 2015 r., że koszt tej inwestycji nie tylko przekroczył saldo funduszu remontowego, ale też wyniósł trzykrotnie więcej niż ustalono to w planie gospodarczym (według planu - 20.856 zł, zaś rzeczywisty koszt - 61.992 zł), że taka kosztowna inwestycja wymagała podjęcia uchwały wspólnoty, nie mogła zatem stanowić samodzielnej decyzji zarządu, że nie wskazano w sprawozdaniu, z jakimi podmiotami wspólnota rozlicza się z mediów (z kim ma umowę, jaka jest jej treść, jakie były łączne wydatki na media tj. woda, energia, gaz) oraz kto prowadzi sprawy księgowe oraz jakie koszty w tym zakresie poniosła wspólnota mieszkaniowa.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o umorzenie postępowania wskazując, że w dniu 24 sierpnia 2016 r. została podjęta uchwała nr (...) w przedmiocie unieważnienia uchwały nr (...).

Pismem z dnia 5 października 2016 r. powodowie stwierdzili, że uchwała nr (...) nie wywołuje żadnych skutków pranych, a zaskarżona uchwała nr (...) nadal istnieje w obrocie prawnym, że przepisy prawne nie przewidują możliwości samoistnego „unieważnienia” przez wspólnoty swoich uchwał, że powyższe działanie pozwanej stanowi próbę uchylecia się od obowiązku przedstawienia dokumentacji finansowej celem zbadania jej rzetelności. Jednocześnie powodowie rozszerzyli powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały nr 6/2016 r. w sprawie unieważnienia uchwały nr (...) z dnia 31 marca 2016 r. Roszczenie to zostało wyłączone do odrębnego rozpoznania, a sprawę zarejestrowano za sygn. akt I C 1282/16. W dniu 21 lutego 2017 r. nastąpił zwrot tego pozwu. Orzeczenie jest prawomocne.

W pismach z dnia 27 października 2016 r. i 5 maja 2017 r. pozwana podniosła, że ustawa o własności lokali dopuszcza możliwość podejmowania uchwał przez właścicieli lokali o dowolnej treści. Uchylenie lub zmiana uprzednio podjętych uchwał jest zatem możliwa. W ocenie pozwanej celem uchwały nr (...) było uchylenie zaskarżonej uchwały, a nie jej unieważnienie. Pozwana zamierzała bowiem uczynić zadość roszczeniu powodów sformułowanym niniejszym pozwem. Wskazała, że aktualnie w obrocie prawnym funkcjonują nowe uchwały nr (...) w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium i nr (...) w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Na rozprawie w dniu 28 czerwca 2017 r., podtrzymała dotychczasowe stanowisko oraz wniosła o zasądzenie kosztów procesu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. C. (1) i M. C. (2) (z d. K.) są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W., jako właściciele lokali mieszkalnych nr (...).

W dniu 31 marca 2016 r. pozwana podjęła m.in. uchwałę nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium dla zarządu wspólnoty i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2015. Głosowanie nad powyższą uchwałą odbyło się w trybie mieszanym, tj. na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały nr (...) oddano 75,043%, zaś przeciwko niej – 2,457%. Zaskarżona uchwała przewidywała, że właściciele lokalu udzielają zarządowi absolutorium i zatwierdzają sprawozdanie finansowe za 2015 r. Do uchwały nr (...) zostało załączone „rozliczenie wyniku finansowego za rok 2015 r.” stanowiące sprawozdanie finansowe za ten okres.

W dniu 24 sierpnia 2016 r. pozwana podjęła uchwałę nr (...) w sprawie unieważnienia uchwały nr (...) z dnia 31 marca 2016 r. w przedmiocie udzielenia absolutorium dla zarządu wspólnoty i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2015. Za przyjęciem uchwały nr (...) oddano 63,034%. Następnie pozwana Wspólnota podjęła nowe uchwały: nr

(...) w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium i nr (...) w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Członkami zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. są M. R. (z domu K.) oraz M. A. (na podstawie uchwały nr (...) z dnia 10 kwietnia 2014 r. oraz A. M. (na podstawie uchwały nr 2 z dnia 18 kwietnia 2002 r.).

Dowód: odpisy ksiąg wieczystych – k.13 – 16, k.76 - 77; zawiadomienie o podjęciu uchwał z 2014 r. – k.17 – 18; zawiadomienie o podjęciu uchwał z 2016 r. – k.19 – 21; zawiadomienie o podjęciu uchwał z 2015 r. – k.22 – 23; uchwała nr (...) – k.62; uchwała nr (...) – k.63; uchwała nr (...) – k.64, k.78; odpis aktu stanu cywilnego – k.85; zeznania M. R. (z domu K.) k. 118 – 119.

Dokonując powyższych ustaleń i mając je na uwadze Sąd zważył, co następuje:

Okolicznościami spornymi istotnymi dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostawało to, czy zaskarżona uchwała była niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo czy naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interes właścicieli lokalu. W rozpoznawanej sprawie – poza merytorycznymi zarzutami, co do treści zaskarżonej uchwały – sporne było również to, czy uchwała nr (...) funkcjonuje w obrocie prawnym, czy wywiera nadal skutki prawne, skoro w dniu 24 sierpnia 2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła kolejną uchwałę nr (...) w sprawie unieważnienia uchwały nr (...). Zajęcie stanowiska w powyższych kwestiach pozwoliło Sądowi ocenić, czy uchwała nr (...) podjęta przez pozwaną Wspólnotę na dzień orzekania wywołuje skutki prawne, a w przypadku odpowiedzi twierdzącej należało zbadać, czy są podstawy do jej uchylecia – zgodnie z żądaniem powodów.

Sąd przyznał moc dowodową, wszystkim dowodom z dokumentów zgromadzonym w niniejszej sprawie, uznając, że stanowią one pełnowartościowy materiał dowodowy. Autentyczność i wiarygodność tych dokumentów nie była bowiem przez strony kwestionowana. Strony dokonały jedynie ich odmiennej oceny, w zależności od podnoszonych twierdzeń i zarzutów. Takie stanowisko stron procesu, w ocenie Sądu, nie miało jednak wpływu na autentyczność i wiarygodność tych dowodów z dokumentów.

Sąd dał przy tym wiarę zeznaniom przedstawiciela pozwanej – M. R., która wskazała, co legło u podstaw „unieważnienia” zaskarżonej przez powodów uchwały, oraz, na to, że wola członków pozwanej Wspólnoty i było uchylecie tej uchwały celem zadośćuczynienie oczekiwaniom powodów, co znajduje potwierdzenie w dalszych działaniach Wspólnoty, która następnie podjęła odrębne uchwały zgodnie z oczekiwaniami powodów. W ocenie Sadu zeznania M. R., były spójne, logiczne, nie budziły wątpliwości w świetle doświadczenia życiowego, a także korespondowały z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, któremu Sąd dał wiarę i przyznał moc dowodową

Sąd oddalił wnioski powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości oraz o zobowiązanie pozwanej do złożenia określonych dokumentów uznając, że wszelkie okoliczności sprawy zostały dostatecznie wyjaśnione, a materiał dowodowy jest wystarczający dla rozstrzygnięcia sprawy.

Na podstawie poczynionych ustaleń faktycznych i po rozważeniu stanowisk obu stron Sąd uznał, że powództwo M. C. (1) i M. C. (2) nie zasługuje na uwzględnienie.

Bezsporne w sprawie było to, że powodowie - jako właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości objętej Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w W. - na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali (dalej: u.w.l.) mogą przed sądem dochodzić uchylecia uchwały. W myśl art. 25 ust. 1 powołanej ustawy, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę podjętą przez właścicieli lokali do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd w pierwszej kolejności stwierdził, iż pozew został wniesiony w terminie ustawowym, zgodnie z art. 25 ust. 1a u.w.l. Powodowie otrzymali bowiem informację o podjęciu uchwały nr (...) w dniu 28 kwietnia 2016 r., zaś powództwo zostało przez nią wniesione w dniu 8 czerwca 2016 r.

Jak wskazuje doktryna, niezgodność z prawem zaskarżonej w trybie powyższego przepisu uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Przy czym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2003, s. 759). Należy w tym miejscu zaznaczyć, że wymogi formalne, potrzebne do podjęcia uchwały przez wspólnotę mieszkaniową, określone w ustawie o własności lokali, zostały spełnione przez stronę pozwaną przy podejmowaniu uchwały nr (...).

Interes ekonomiczny ogółu właścicieli lokali, a nie realizacja abstrakcyjnych praw członka wspólnoty, określa w każdym indywidualnym przypadku charakter sprawy o uchylenie, ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały o wykluczeniu jako sprawy o prawa majątkowe (post. SN z dnia 5 października 2006 r., IV CZ 74/06, LEX nr 607280, post. SN z dnia 16 stycznia 2009 r., III CZ 43/08, LEX nr 523657). Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne (wyr. SN z dnia 8.07.2004 r., IV CK 543/03).

Zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali w oparciu o art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona jakakolwiek 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 narusza interesy właściciela lokalu, który składa pozew.

Powodowie podnosili szereg zarzutów merytorycznych do treści uchwały nr (...). Rozpoznanie poszczególnych argumentów pozostawało jednak zależne od uprzedniego ustalenia, czy na dzień wydania wyroku w niniejszej sprawie uchwała nr (...) nadal funkcjonuje w obrocie prawnym. Rozważaniu zatem podlegała okoliczność podjęcia przez pozwaną uchwały nr (...) i jej ewentualnego wpływu na możliwość dalszego wykonywania uchwały nr (...).

W dniu 24 sierpnia 2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie unieważnienia uchwały nr (...) z dnia 31 marca 2016 r. w przedmiocie udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2015. W treści tej uchwały wskazano, że właściciele lokali podejmują uchwałę, mocą której unieważniają uchwałę nr (...). W ocenie powodów takie postanowienie pozostaje bez wpływu na niniejszą sprawę, nie sposób bowiem uznać, że członkowie wspólnoty mogą samoistnie stwierdzić nieważność zaskarżonej uchwały. O ile zgodzić się należy z twierdzeniami powodów, co do braku przepisów prawnych umożliwiających osiągnięcie skutku w postaci „unieważnienia” uchwały przez większość właścicieli, o tyle nie przesadza to jeszcze o braku wpływu uchwały nr (...) na treść uchwały nr (...). Dla unieczystwienia uchwały sprzecznej z prawem (art. 58 k.c.) bądź nieistniejącej muszą być spełnione określone przesłanki, które podlegają ocenie w postępowaniu wytoczonym z powództwa właściciela lokalu przeciwko wspólnocie mieszkaniowej. Pozytywne ustalenie, że uchwała jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego lub ustawą bądź – że ma na celu obejście przepisów prawa, albo też – że nie spełnia wymogów, od których zależy jej istnienie, pozwala na wydanie przez Sąd rozstrzygnięcia o jej nieważności lub nieistnieniu. Właściciele lokali nie mogą samodzielnie decydować o ważności uchwały wyrażając swoją wolę w tym przedmiocie przez głosowanie. Oznaczałoby to konieczność zaakceptowania poglądu, wedle którego członkowie wspólnoty mogliby oddawać swoje głosy za „ważnością” lub „nieważnością” uchwały w sposób zupełnie dowolny, np. jeden z właścicieli zagłosowałby za przyjęciem takiej uchwały, a drugi – przyjmując subiektywne odczucie, co do jej nieważności – oddałby głos przeciwko niej, zaś kwestią przesądzającą byłaby ostatecznie liczba głosów przeważających. Powyższe działanie pozostaje nieuprawnione, zmierza ono bowiem do przyznania wspólnotom mieszkaniowym uprawnień do samowolnego decydowania o tym, które uchwały są ważne, a które stoją w sprzeczności z prawem, czy też z zasadami współżycia społecznego. Podnieść przy tym trzeba, że wprowadzenie takiego prawa wiązałoby się również z licznymi negatywnymi konsekwencjami dla właścicieli

lokali. W istocie swobodne samodecydowanie przez część członków wspólnoty mieszkaniowej o nieważności uchwały odnosiłoby de facto skutki ex tunc wobec wszystkich właścicieli lokali w zakresie sfery objętej materią „unieważnionej” uchwały.

Inną kwestią jest to, że w ramach zarządzania nieruchomością wspólną może pojawić się potrzeba wyeliminowania z obrotu prawnego określonej uchwały, np. z uwagi na brak jej wykonywania bądź konieczność uregulowania na nowo pewnych spraw. W takiej sytuacji wspólnota mieszkaniowa może podjąć nową uchwałę, którą jednocześnie dokona zmiany bądź uchylenia poprzedniej uchwały. Działanie to mieści się w zakresie kompetencji wspólnoty, nie powoduje bowiem skutków ex tunc dla uchylonej lub zmienionej uchwały, a zatem też nie usuwa wszelkich czynności, jakie podjęto na jej podstawie, lecz stanowi wyraz woli właścicieli lokali, zgodnie z którym od danej chwili (tj. od dnia podjęcia nowej uchwały) wcześniejsza uchwała nie będzie już wykonywana. Od tego momentu skutki prawne wobec członków wspólnoty powinna odnosić wyłącznie nowa uchwała. Powyższe uprawnienia nie uchybiają przy tym przepisom ustawy o własności lokali (art. 25). Prawo zaskarżenia przez właściciela lokalu danej uchwały przez żądanie jej uchylenia nie oznacza, że wyłącznie w ten sposób możliwe jest wyeliminowanie tej uchwały z obrotu. Ustawa nie zakazuje wspólnotom mieszkaniowym podejmowania działań zmierzających do reasumpcji wcześniejszych decyzji, w szczególności w przypadku ustalenia, że określona uchwała narusza interes właścicieli lokali bądź stanowi przeszkodę dla dalszego prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Trudno oczekiwać, aby w takiej sytuacji wspólnota mieszkaniowa miała oczekiwać na aktywność swoich członków i domagać się od nich wniesienia pozwu do sądu (a tym samym ponoszenia też kosztów sądowych). Ponadto nawet po zainicjowaniu takiego procesu wspólnota mieszkaniowa może zdecydować o uchyleniu zaskarżonej uchwały, dając niejako wyraz swojej akceptacji w zakresie podniesionych w pozwie zarzutów.

Nie ulega wątpliwości, że w dniu 24 sierpnia 2016 r. pozwana podjęła uchwałę nr (...) w sprawie unieważnienia uchwały nr (...) z dnia 31 marca 2016 r. w przedmiocie udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2015. Pomimo użycia w tej uchwale wyrażenia „nieważność” pozwana wyjaśniła, że celem uchwały nr (...) było uchylenie zaskarżonej uchwały, a nie jej unieważnienie. Pozwana zamierzała uczynić zadość roszczeniu powodów dochodzonym pozwem. Należy zatem podzielić twierdzenia pozwanej, istotne bowiem pozostaje zamiar i wola właścicieli lokali, nawet jeżeli w treści uchwały użyto określeń, które według literalnego ich brzmienia miałyby prowadzić do zupełnie innych wniosków. Sąd miał na uwadze, że wykładnia oświadczenia woli złożonego w powyższych przypadkach powinna być poddana regułom, o których mowa w art. 65 k.c. Według tego przepisu oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Zgodnie zaś z tradycyjnym ujęciem nie podlegają wykładni oświadczenia jasne, niebudzące wątpliwości – zgodnie z zasadą *clara non sunt interpretanda*. Na gruncie komentowanego artykułu przyjmuje się także tzw. kombinowaną metodę wykładni. Za tą metodą opowiada się nie tylko doktryna prawa cywilnego, ale i judykatura (np. wyrok SN z dnia 7 marca 2007 r., II CSK 489/06, LEX nr 274245). Przykładowo w wyroku wydanym w sprawie V ACa 693/14 z dnia 16 października 2014 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku stwierdził, że „na gruncie art. 65 § 1 i 2 k.c., który nakazuje uwzględnić różne kryteria oceny oświadczenia woli, takie jak: okoliczności, w których zostało ono złożone, zasady współżycia społecznego, ustalone zwyczaje, zgodny zamiar stron oraz cel umowy, zastosowanie znajduje kombinowana metoda wykładni, oparta na kryteriach subiektywnym i obiektywnym. Stosowanie metody kombinowanej do oświadczeń woli obejmuje zasadniczo dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się, mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Na tym etapie wykładni priorytetową regułą interpretacyjną oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom stanowi rzeczywista wola stron. Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia, jak strony rzeczywiście rozumiały złożone oświadczenie woli, a w szczególności, jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem lub wyrażeniem. W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący. Podstawę prawną do stosowania wykładni subiektywnej stanowi art. 65 § 2 k.c. Jeżeli natomiast okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej fazy wykładni (obiektywnej), w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten zrozumiał i rozumieć powinien (art. 65 § 1 k.c.)”.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy nie można mieć wątpliwości, że oddanie przez właścicieli lokali głosów za uchwałą nr (...) stanowiło dostateczny wyraz woli osób składających oświadczenie. Członkowie wspólnoty mieszkaniowej zmierzali do eliminacji uchwały nr (...), ich celem było usunięcie jej z obrotu prawnego, aby nie mogła już wywoływać dalszych skutków (bez mocy wstecznej). Wprawdzie dokonali tego już po wytoczeniu niniejszego powództwa, nie można jednak im zarzucić, że starali się w ten sposób obejść przepisy prawne i utrudnić powodowi dochodzenie ich roszczeń. Skoro większość właścicieli lokali oddała swój głos za uchwałą nr (...), to przyjęcie, że uchwała ta – tylko z uwagi na językową wykładnię jej treści – jest bezskuteczna wobec uchwały nr (...), byłoby sprzeczne z ogólnymi zasadami wyrażonymi w art. 60 k.c. i art. 65 k.c. Wskazać przy tym trzeba, że błędne wskazanie w § 1 uchwały nr (...) daty uchwały nr (...) (27 kwietnia 2016 r. zamiast 31 marca 2016 r.) stanowiło omyłkę pisarską, która nie miała wpływu na merytoryczne postanowienia zawarte w tej uchwale.

Mając zatem na uwadze, że od 2016 r. w obrocie prawnym funkcjonuje uchwała nr (...), na podstawie której właściciele lokali dokonali ze skutkami ex nunc uchylecia uchwały nr (...), to orzekanie co do jej treści było bezprzedmiotowe, skoro zaskarżona uchwała nie funkcjonowała w obrocie prawnym na dzień zamknięcia rozprawy i wyrokowania. Uchwała nr (...) niewątpliwie nie jest wykonywana, o czym świadczy choćby okoliczność podjęcia w 2016 r. kolejnych dwóch uchwał nr (...) w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium i nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Uchwały nr (...) i (...) regulują na nowo materię, którą objęta była wcześniejsza uchwała nr (...).

Pomimo powyższego nie sposób pominąć, że nawet w przypadku konieczności merytorycznego badania zarzutów powodów do zaskarżonej uchwały, to w większości nie prowadziłyby one do uwzględniania ich powództwa, a przynajmniej nie w takim zakresie, w jakim tego się domagali.

Nie ulega wątpliwości, że przepisy ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016, poz. 1047, ze zm., dalej u.r.) mają zastosowanie także do wspólnot mieszkaniowych, co wynika z art. 2 ust. 1 pkt 5. Według tego przepisu ustawie o rachunkowości podlega działalność jednostek organizacyjnych nie mających osobowości prawnej. Przepis ten nie zawiera wyłączeń wskazujących na wspólnoty mieszkaniowe, które z mocy art. 6 u.w.l. w zw. z art. 33¹§ 1 k.c. są jednostki organizacyjnymi niebędącymi osobami prawnymi, którym przyznano zdolność prawną. Zgodnie z art. 52 ust. 1 i 2 u.r. kierownik jednostki zapewnia sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia bilansowego i przedstawia je właściwym organom, zgodnie z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa, postanowieniami statutu lub umowy. Sprawozdanie finansowe podpisuje – podając zarazem datę podpisu – osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych, i kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy – wszyscy członkowie tego organu. Odmowa podpisu wymaga pisemnego uzasadnienia dołączonego do sprawozdania finansowego.

Stosownie do art. 30 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 pkt 3 u.w.l. zarządca lub zarząd obowiązany jest zwołać zebranie ogółu właścicieli lokali, co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku i przedmiotem tego zebrania powinna być m.in. ocena pracy zarządcy lub zarządu oraz sprawozdania zarządu i podjęcie uchwały o udzieleniu mu absolutorium.

Celem uchwały zatwierdzającej sprawozdanie zarządu z działalności, w tym obejmujące sprawozdanie finansowe jest stwierdzenie przez członków danej wspólnoty mieszkaniowej prawidłowości i zgodności z prawem działania zarządu. Uchwała zatwierdzająca sprawozdanie finansowe nie wywołuje skutków cywilnoprawnych, tj. nie prowadzi do zmiany lub ustania stosunku prawnego, zaś dla oceny spełnienia wymogu z art. 52 ust. 2 u.r. nie mają znaczenia przepisy regulujące reprezentację wspólnoty mieszkaniowej, czyli art. 21 ust. 2 u.w.l. Wymogi przewidziane w ustawie o rachunkowości nie dotyczą bowiem sfery reprezentacji, lecz funkcjonowania podmiotu, który ma spełniać określone standardy rachunkowości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2012 r. II CSK 350/11, OSNC-ZD 2013, nr 2, poz. 40).

W ocenie Sądu nie można podzielić poglądu powodów, że braki sprawozdania finansowego w zakresie podpisów członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej oraz ich oświadczeń uzasadniających niezłożenie podpisu w dacie

głosowania nad uchwałą, powinny być traktowane jako podstawa do odmowy podjęcia przez członków wspólnoty mieszkaniowej uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, a w razie jej podjęcia jako podstawa do jej uchylenia ze względu na sprzeczność z tym przepisem. Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2016 r., I CSK 791/15, skutki braku podpisów niektórych członków zarządu w kontekście ich wpływu na zgodność z prawem uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania rachunkowego powinny być oceniane z uwzględnieniem okoliczności konkretnej sprawy. Z przepisu art. 52 ust. 2 u.r. nie wynika, aby ważność i skuteczność sporządzenia sprawozdania finansowego zależała od podpisania go przez wszystkich członków wieloosobowego organu danej jednostki. Członkowie mogą nie być bowiem w tej materii jednomyślni. Temu właśnie służy uprawnienie członka organu do odmowy złożenia podpisu z wyjaśnieniem przyczyn. Przyjęte przez ustawodawcę w tym przepisie wymogi sprawozdania finansowego służą nie tylko tym członkom zarządu, którzy nie zgadzają się z jego treścią, a przez to chronią ich przed skutkami odpowiedzialności wynikającej z ustawy o rachunkowości, ale przede wszystkim mają dostarczyć członkom wspólnoty mieszkaniowej odpowiedni materiał do podjęcia uchwały o zatwierdzeniu, bądź odmowie zatwierdzenia przedstawionego przez zarząd sprawozdania finansowego w związku z występującymi rozbieżnościami między członkami zarządu. Odmowa podpisu nie zawsze musi być powodowana względami merytorycznymi dotyczącymi treści sprawozdania (np. choroba członka czy też jego sytuacja osobista). Nadto zakwestionowanie przez część członków zarządu prawidłowości sprawozdania rachunkowego nie oznacza, że nie istnieje ono jako dokument, który podlega ocenie przez członków wspólnoty mieszkaniowej. W razie bowiem sporu między członkami zarządu, co do prawidłowości rachunkowej i rzeczowej sprawozdania oraz jego kompletności ostatecznie o jego zatwierdzeniu lub odmowie zatwierdzenia decyduje zebranie ogółu właścicieli lokali (art. 30 ust. 2 u.w.l.).

W niniejszej sprawie nie można było uznać, że żaden z członków zarządu nie podpisał sprawozdania rachunkowego, na k.19v znajdują się bowiem podpisy dwóch z nich – A. M. i M. R. (z domu K.). Wprawdzie zostały one złożone obok „rozliczenia wyniku finansowego za rok 2015 r.”, nie ulega jednak wątpliwości, że dotyczą one sprawozdania finansowego (umieszczono je na zawiadomieniu o podjęciu m.in. uchwały (...), która dotyczyła przyjęcia tego dokumentu). Nawet w przypadku uznania, że doszło do uchybienia art. 52 ustawy o rachunkowości, nie ma uzasadnionych prawnie podstaw do przyjęcia, że przedstawione przez zarząd pozwanej Wspólnoty sprawozdania finansowe jest dotknięte uchybieniami, które same przez się czynią uchwałę zebrania ogółu właścicieli lokali zatwierdzającą to sprawozdanie sprzeczną z ustawą, względnie z zasadami prawidłowego zarządu. Powodowie nie wykazali także wpływu braku podpisu wszystkich członków zarządu na treść uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania rachunkowego za 2015 r.

Wedle treści art. 29 u.w.l. pozwana obowiązana jest prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej ewidencję pozaksiegową kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej, jednakże nie jest zobowiązana do prowadzenia ksiąg rachunkowych. W świetle ustawy o własności lokali nie ma podstaw do nakładania na wszystkie wspólnoty mieszkaniowe takich samych obowiązków w zakresie rachunkowości i sprawozdawczości statystycznej jak na podmioty gospodarcze, jeśli wspólnoty nie prowadzą działalności gospodarczej, są zwolnione z opodatkowania podatkiem dochodowym, a ich rachunki służą wywiązaniu się z obowiązku pokrywania kosztów utrzymania tej części nieruchomości, która stanowi współwłasność właścicieli lokali.

Art. 20 u.w.l. nakłada na zarząd wspólnot (lub zarządcę powołanego w trybie art. 18 u.w.l.) obowiązek zgodnego prawem prowadzenia rachunkowości wspólnoty, zobowiązując zarząd do prowadzenia pozaksiegowej ewidencji finansowej kosztów, zaliczek uiszczanych przez właścicieli na ich pokrycie oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Rozliczenia takie przedstawiane są najczęściej podczas sporządzania sprawozdania z zarządu za dany rok. Częścią składową takiego sprawozdania jest bowiem sprawozdanie finansowe wspólnoty, które zawiera koszty poniesione przez wspólnotę jako całość, a nie koszty ponoszone przez członków wspólnoty jako właścicieli odrębnych lokali. Sprawozdanie z zarządu nieruchomością musi zatem odzwierciedlać stan faktyczny, jaki wytworzył się na skutek dokonania określonych rozliczeń. W szczególności sprawozdanie finansowe za dany rok obrachunkowy to informacja na temat tego, ile środków finansowych w danym roku wpłynęło na konto

wspólnoty, ile środków wydatkowano, ile środków zostało do dyspozycji wspólnoty. Sprawozdanie nie nakłada na wspólnotę, ani na poszczególnych jej członków, żadnych obowiązków. Tworzone jest w oparciu o system zaliczkowo – rozliczeniowy, a zatem na podstawie przewidywanych kosztów, które następnie służą do ustalania wysokości zaliczek. Poniesione koszty oraz wpływy z tych zaliczek są zaś bilansowane na koniec roku kalendarzowego i uwzględniane w sprawozdaniu rocznym. Planowane koszty roczne wspólnota dzieli na miesiące, a następnie na udziały w nieruchomości wspólnej. Media za części wspólne rozliczane są natomiast w kosztach stałych polegających na naliczeniu opłat abonamentowych. Opłaty te rozliczane są do wysokości faktycznego zużycia mediów.

W niniejszej sprawie sprawozdanie finansowe pozwanej zawiera informacje o rozliczeniach z konkretnego okresu i nie musi obejmować analizy porównawczej na podstawie uprzednio sporządzonego planu gospodarczego (powodowie nawet nie załączyli jego kopii). Nie ma także obowiązku umieszczania w nim szczegółowych informacji na temat zawieranych umów, ich treści, czy też dołączania do niego analitycznej ewidencji pozaksięgowej obejmującej dany rok obrotowy oraz szczegółowych informacji o pozostałych rozliczeniach. Sprawozdanie pisemne nie musi też obligatoryjnie zawierać części opisowej, kwestia ta może być bowiem omówiona ustnie podczas zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej. Natomiast okoliczność, że w tej samej uchwale udzielono absolutorium zarządowi wspólnoty i przyjęto sprawozdanie finansowe – wbrew zarzutom powodów – nie narusza zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną, czy też interesów członków wspólnoty. Przywołany przez nich wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 6 lutego 2013 r, I ACa 1415/12 odnosił się do sytuacji, w której – z uwagi na nieprawidłowość sprawozdania finansowego – pojawiła się również konieczność uchylenia uchwały w zakresie udzielenia członkom zarządu absolutorium. Obie te kwestie były bowiem objęte tą samą uchwałą i nie sposób było je rozdzielić. Uregulowanie w jednej uchwale zagadnienia przyjęcia sprawozdania finansowego i udzielenia członkom zarządu absolutorium nie narusza uprawnień właścicieli lokali przy oddawaniu głosów nad taką uchwałą. Zgodnie z art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 u.w.l., przedmiotem zebrania ogółu właścicieli lokali jest m.in. sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Sprawozdanie z działalności zarządu zostało przedstawione na zebraniu ogółu mieszkańców w dniu 31 marca 2016 r. Na podstawie sporządzonego sprawozdania odbyło się głosowanie co do udzielenia zarządowi absolutorium. W ten sposób czynności wykonane przez zarząd podlegają ocenie członków wspólnoty, którzy głosując, mogą zarządowi tego absolutorium udzielić, bądź odmówić. Skarżona przez powodów uchwała nr (...) stanowiła, że wspólnota mieszkaniowa postanawia przyjmując sprawozdanie zarządu z działalności za rok 2015 i udziela zarządowi absolutorium. Zaskarżona uchwała została podjęta większością głosów. Uzasadniony jest zatem pogląd, że skoro właściciele lokali wyrazili swoją wolę, co do udzielenia zarządowi absolutorium zarówno w czasie dorocznego spotkania, jak i w drodze wypełniania kart, to mieli świadomość w zakresie podejmowanych przez zarząd czynności i akceptowali te działania. Poza tym należy zauważyć, że powodowie w żaden sposób nie udowodnili, że ewentualne uchybienia zawarte w sprawozdaniu miały wpływ na decyzję członków wspólnoty o udzieleniu zarządowi absolutorium. Z ich twierdzeń w ogóle nie wynika, że gdyby sprawozdanie zostało sporządzone w pełni prawidłowo, to członkowie wspólnoty utraciliby zaufanie do zarządu i odmówili zatwierdzenia sprawozdania i udzielenia absolutorium.

Z tych względów – nawet w przypadku dokonania oceny merytorycznej zarzutów powodów – uchwała nr(...) nie mogłaby być uchylona z przyczyn wyżej wskazanych. Ewentualne uchybienia, na jakie wskazywali powodowie, a odnoszące się do poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego, mogłyby co najwyżej uzasadniać częściowe uchylenie uchwały w zakresie jej załącznika i wyłącznie w takiej części, w jakiej sprawozdanie okazałoby się nieprawidłowe bądź nierzetelne. Badanie tych okoliczności pozostaje jednak poza ramami niniejszego rozstrzygnięcia. Uchwała nr 1/2016 nie funkcjonuje bowiem w obrocie prawnym, a zatem bezprzedmiotowe było ustalanie, czy jej załącznik narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interes właścicieli lokali.

Należy przy tym wskazać, że strona pozwana jest w tej sprawie należycie reprezentowana. Podnoszona przez powodów argumentacja, co do treści uchwał powołujących członków zarządu pozostawała bezzasadna. Pozwana złożyła do akt dokument pełnomocnictwa podpisany przez trzech członków zarządu, do pisma załączono przy tym dwie uchwały nr (...) z dnia 10 kwietnia 2014 r. w sprawie powołania M. A. oraz nr 2 z dnia 18 kwietnia 2002 r. dotycząca A. M. i M. K., która aktualnie z uwagi na zawarcie związku małżeńskiego przybrała nazwisko męża – R., co wyjaśniła na rozprawie

w dniu 28 czerwca 2017 r., czego powodowie nie kwestionowali. Niezależnie od powyższego wskazać trzeba, że w przypadku zarządu wieloosobowego oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie, co też miało miejsce w niniejszym postępowaniu – nawet gdyby przyjąć, że M. R. (z domu K.) nie udzieliła skutecznie tego pełnomocnictwa, ale poglądu tego nie podziela Sąd rozpoznający niniejszą sprawę. Pełnomocnictwo dla adwokata działającego w tej sprawie udzielił m.in. A. M. i M. A., zaś uchwały, na mocy których wykonują oni swoje prawa członków zarządu, są istniejące i nie zostały uchylone.

Mając to na uwadze Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu art. 98 k.p.c. oraz w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie zasądził od powodów, którzy przegrali niniejszy proces w całości na rzecz pozwanej kwotę 377 zł, na którą składają się koszty zastępstwa procesowego, w tym kosztu opłaty kancelaryjnej od udzielonego pełnomocnictwa.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)