

Sygn. akt III C 535/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2017 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR del. Karol Kopcewicz

Protokolant: Sylwia Laskowska

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2017 roku w Warszawie

sprawy z powództwa R. N. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w Z.

o uchylenie uchwały

oddala powództwo.

Sygn. akt III C 535/17

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 28.08.2014 r. do Sądu Rejonowego w Wołominie a skierowanym jak to wynika z jego komparycji do Sądu Okręgowego w Wołominie powód R. N. (1) domagał się uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...)nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego pozwanej wspólnoty mieszkaniowej za 2013 r. oraz o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu powód wskazywał, iż sporządzone sprawozdanie finansowe za 2013 r. jest nierzetelne, zostało źle obliczone i nie zawiera sprawozdania z kosztów utrzymania terenu wspólnego nie będącego nieruchomością wspólną. W odniesieniu do poszczególnych pozycji sprawozdania powód wskazywał, iż w kosztach zarządu nieruchomością wspólną znajdowały się koszty utrzymania terenu wspólnego w wysokości 5658,79 zł , które nie stanowiły bezpośrednio kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w kosztach indywidualnych lokali mieszkalnych zawarte zostały koszty ochrony całego osiedla, które powinny stanowić koszty zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z uchwałą w sprawie przyjęcia umowy wspólnoty mieszkaniowej. Podnosił, iż w sprawozdaniu podwójnie zaksięgowane zostały koszty z 2012 r. dotyczące rozliczenia z tytułu wywozu nieczystości za (...) w kwocie 718,18 zł i nieprawidłowo zakalkulowano wydatek zamiast jako koszt dotyczący projektu organizacji ruchu w wysokości 436,80 zł. Powód wskazywał ponadto prawidłowy, według niego, sposób ustalania opłat za zużycie zimnej wody. Podnosił, że w wyniku błędnej klasyfikacji kosztów jako właściciele lokalu oraz współwłaściciel terenu wspólnego nie został obciążony poniesionymi kosztami w sposób prawidłowy albowiem w zależności od prawidłowego zakwalifikowania poniesionych wydatków od powinien ponosić ich część jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej i współwłaściciel udziału w nieruchomości gruntowej według innych ułamków.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wносиła o oddalenie powództwa.

Postanowieniem z dnia 28.03.2017, sygn. akt I C 2675/14 Sąd Rejonowy w Wołominie stwierdzając swą niewłaściwość przekazała sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu Warszawa Praga w Warszawie.

Sąd ustalił, co następuje:

R. N. (1) jest współwłaścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu nr (...), położonego w Z. przy ul. (...) z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej o wielkości 1066/100.000. Z tego tytułu jest też członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. (okoliczności bezsporne, umowa sprzedaży k. 34-44).

Nieruchomość wspólna zarządza przez pozwaną wspólnotę tworzy m.in. grunt zajęty pod budynek w którym znajdują się wyodrębnione lokale. Grunt ten wraz z gruntami 5 innych wspólnot mieszkaniowych położonych w Z. przy ul (...) oraz nieruchomością gruntową objętą księgą wieczystą nr (...) składającą się z działek ewidencyjnych nr (...) o łącznej powierzchni 1,5002 ha tworzą ogrodzony teren większego osiedla mieszkaniowego. Powód jest współwłaścicielem w udziale wynoszącym 2700/609600 części w nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Powyższe nieruchomości: tj. nieruchomości tworzące nieruchomość wspólną 6 wspólnot mieszkaniowych i nieruchomość gruntowa opisana w księdze wieczystej nr (...) (dalej określana jako „teren wspólny”) zostały funkcjonalnie powiązane. Na tzw. terenie wspólnym usytuowane zostały drogi dojazdowe i chodniki pozwalające na dojście do nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, tereny zielone, plac zabaw, parkingi oraz stacja poboru wody czerpiąca wodę wykorzystywaną przez mieszkańców całego osiedla. Od momentu powstania wspólnot mieszkaniowych tworzących osiedle został ustalony przez ich zarządy współczynnik rozliczania kosztów utrzymania terenu wspólnego, uzależniony od ilości lokali w każdej ze wspólnot mieszkaniowych. W toku bieżącego funkcjonowania wszelkie koszty związane z utrzymaniem terenu wspólnego były rozliczane na podstawie faktur wystawianych bądź to na jedną ze wspólnot mieszkaniowych, która następnie rozliczała te koszty z pozostałymi wspólnotami na podstawie przyjętego współczynnika albo na podstawie faktur wystawianych przez usługodawców na każdą ze wspólnot mieszkaniowych odrębnie. (okoliczności bezsporne, umowa sprzedaży k. 34-44). W 2012 r. pozwana wspólnota mieszkaniowa również podjęła uchwałę o finansowaniu kosztów związanych z utrzymaniem terenu wspólnego przez swoich członków w ramach ustalanych zaliczek na poczet kosztów związanych z nieruchomością wspólną. (okoliczności bezsporne, przyznane przez powoda k. 122)

Na dzień 26 marca 2014 r. zwołane zostało przez zarząd Wspólnoty zebranie ogółu właścicieli, zaś w porządku obrad przewidziano m.in. podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego wspólnoty za 2013. Do zawiadomienia o zebraniu dołączone zostało m.in. sprawozdanie finansowe za 2013 r. oraz projekty uchwał mających zostać podjętych za zebraniem. W sporządzonym sprawozdaniu ujęto najpierw globalnie pozycje dochodów wspólnoty oraz jej wydatków oraz przedstawiono zestawienie wszystkich kosztów poniesionych przez wspólnotę w 2013 r. z podaniem podmiotu na rzecz którego dokonywano płatności, tytułu dokonanych wpłat i ich wysokości. W zestawieniu ujęto m.in. koszty związane z funkcjonowaniem terenu wspólnego, w tym m.in. jego utrzymania w łącznej wysokości 5658,79 zł, kosztów związanych z rozliczeniem zimnej wody i ścieków w ramach których ujęto koszty utrzymania stacji uzdatniania wody oraz koszty ochrony osiedla wystawiane na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przez wynajętą firmę ochroniarską. (zawiadomienie o podjętych uchwałach wraz z uchwałą nr (...) k. 11-12, sprawozdanie finansowe k. 7-10).

Uchwała nr (...) została podjęta większością 69,14 % głosów podjętych podczas walnego zgromadzenia oraz złożonych w drodze indywidualnego zbierania podpisów, o czym powód został powiadomiony pismem z dnia 18.07.2014 r. (zawiadomienie o podjętych uchwałach k. 11)

Wszystkie wydatki wymienione w zestawieniu kosztów dołączonych do sprawozdania finansowego wspólnoty mieszkaniowej za 2013 r. zostały poniesione przez wspólnotę mieszkaniową w 2013 r. w związku z wykonaniem podjętych w 2013 r. uchwała przyjęcia rocznego planu gospodarczego wspólnoty na 2013 r. (okoliczności bezsporne przyznane przez powoda k. 122).

Powyższe ustalenia poczyniono w oparciu o powołane wyżej dowody. Na obdarzenie wiarą zasługiwały wszelkie dokumenty (ich kopie), niekwestionowane również przez strony. Podobnie zastrzeżeń nie budziły zeznania świadka przesłuchanego na ostatnim terminie rozprawy. Sąd nie uznał za udowodnionej podnoszonej przez powoda tezy o podwójnym rozliczeniu należności dotyczącej wywozu śmieci za październik 2012 r. Okoliczność ta była sporna i

powód nie przedstawił dowodów na okoliczność podwójnego zaksięgowania tej kwoty. Z zeznań świadka wynikało iż poszczególne faktury za 2012 r. były rozliczane dopiero w 2013 r. a fakt iż dotyczyły one końcowego okresu 2012 r. wskazuje, iż teza ta jest wysoce prawdopodobna. Wskazać należy iż powód jak sam przyznawał sam zajmowała się prowadzeniem księgowości wspólnoty w 2012 r. i w związku z tym miał możliwość przedłożenia bądź też wnioskowania o przedstawienie przez pozwaną odpowiednich dokumentów księgowych mogących potwierdzić podnoszoną przez niego okoliczność. Ponieważ do pozwu nie zostało dołączone nawet sprawozdanie finansowe wspólnoty za 2012 r. Sąd nie miał podstaw do kwestionowania poniesionego wydatku. W odniesieniu do pozostałych kwestii związanych ze złożonym sprawozdaniem jak wynikało to z wypowiedzi powoda na ostatnim terminie rozprawy nie kwestionował on w ogóle faktu poniesienia przez pozwaną wydatków uwzględnionych w zestawieniu kosztów za 2013 r. lecz to, że zostały one rozliczone jako całościowy koszt funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej a nie odrębnie w 2 wariantach dotyczących kosztów samej wspólnoty mieszkaniowej oraz kosztów tzw. terenu wspólnego.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zdaniem Sadu, orzekającego w niniejszym składzie, w zasadzie większość kwestii stanowiących podstawę wniesionego pozwu nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu o ważność uchwały wspólnoty zatwierdzającej jej sprawozdanie finansowe za rok obrotowy.

Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali (dalej jako „u.w.l.”), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Podstawą powództwa są wszelkie kolizje treści uchwały z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, a zwłaszcza z przepisami ustawy o własności lokali i przepisami Kodeksu cywilnego, czy też z treścią umowy określającej zarząd nieruchomością wspólną. Są to też wadliwości w postępowaniu prowadzącym do podjęcia uchwały oraz rozstrzygnięcia naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i inne naruszenia istotnych interesów właściciela lokalu. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego lub mieszanego zbierania głosów. Wynikające z art. 25 u.w.l. uprawnienie każdego z właścicieli lokali do zaskarżenia uchwały wspólnoty jest jednym z elementów uprawnień współwłaścicieli do sprawowania zarządu. Tym niemniej skuteczność tego żądania uzależniona jest od wykazania przynajmniej jednej z przesłanek wskazanych wyżej. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia tego rodzaju okoliczności spoczywa na stronie żądającej uchylenia uchwały.

Nie było w niniejszej sprawie kwestionowane i sporne, że pozew został złożony w terminie określonym w art. 25 ust. 1a u.w.l.

Kwestią zasadniczą w sprawie była odpowiedź na pytanie o charakter prawny uchwały wspólnoty mieszkaniowej w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy i jej treści.

Zgodnie z 30 ust. 1 pkt 1 i 2 u.w.l. zarząd jest obowiązany m.in. dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy oraz składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Przepis ten koresponduje z treścią art. 30 ust. 2 u.w.l. wedle którego przedmiotem zebrania ogółu właścicieli lokali powinny być w szczególności:

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

Jak się wskazuje w doktrynie przepis art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. nakłada na jednostkę zarządzającą nieruchomością wspólną obowiązek składania właścicielom lokali, na forum zebrania ogółu właścicieli, rocznego sprawozdania

z działalności. Podstawą sporządzenia przez zarząd rocznego sprawozdania z jego działalności powinna być pozaksięgowa ewidencja kosztów i przychodów, o której mowa w art. 29 ust. 1 u.w.l. Sprawozdanie z działalności zarządu powinno być roczne, tj. opracowane i obejmujące rok kalendarzowy. Omawiane sprawozdanie powinno zawierać w swej treści część finansową (zestawienie przychodów i kosztów, wraz z załączoną odpowiednią dokumentacją) i część stanowiącą relację z innymi czynnościami z zakresu zarządu. Całość powinna być klarowna, rzetelna i wiarygodna (A. Doliwa w Komentarz do art. 30 ustawy o własności lokali, Fragment pozycji: A. Doliwa Prawo mieszkaniowe. Komentarz, 2015 r.).

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 ustawy z 1994 r. o rachunkowości 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2016 r., sygn. akt I CSK 791/15, Legalis 2186565).

Ustawa nie wprowadza żadnych szczególnych wymogów co do formy i treści tego sprawozdania. Uznaje się, że jego treść powinna być przejrzysta i czytelna dla właścicieli lokali i składać się co najmniej z dwóch części; pierwsza – opisowa – powinna zawierać opis działań podejmowanych przez zarząd, a druga – finansowa – analizę wykonania planu gospodarczego. Sprawozdanie to powinno także zawierać takie dane, jakie zawiera prowadzona dla nieruchomości pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów. Ze sprawozdania powinien również wynikać stan wzajemnych zobowiązań wspólnoty i jej członków przy uwzględnieniu zaliczek wpłaconych przez właścicieli lokali.

Roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości i powinno spełniać standardy ustalone w ustawie o rachunkowości. Sprawozdanie finansowe ma na celu przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej danej jednostki oraz jej wyniku finansowego, zgodnie ze stanem faktycznym. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego jest stwierdzeniem prawdziwości zawartych w nim danych. Sprawozdanie finansowe powinno odpowiadać wymogom określonym w uchwałach lub w umowie właścicieli lokali i zawierać co najmniej taki zakres danych, jaki zawiera prowadzona dla danej nieruchomości wspólnej pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Istotne jest również przedstawienie efektów zarządzania nieruchomością. Sprawozdanie finansowe zawiera zbiorcze omówienie informacji wynikających z ewidencji pozaksięgowej, którą winna prowadzić wspólnota w myśl przepisu art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali. Powinno ono zatem zawierać informacje pozwalające właścicielom na rzeczywistą ocenę pracy zarządu bądź zarządcy oraz informacje przydatne do podejmowania decyzji dotyczących zarządu nieruchomością w przyszłości. Minimalny zakres rocznego sprawozdania finansowego sporządzanego według pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną zawiera informację o zaliczkach uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej

Powyższe ogólne rozważania należało odnieść do argumentów powoda wedle których przyjęta uchwała miała podlegać uchyleniu na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

W ocenie Sądu, w zasadnicze dla powoda kwestie podnoszone w złożonym pozwie nie miały znaczenia dla oceny podstaw do uchylenia zakwestionowanej uchwały. W szczególności wskazać należy na podstawową kwestię, iż uchwała o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, jak część procedury zmierzającej do poddania sprawozdania z działalności zarządu kontroli członków wspólnoty mieszkaniowej, nie dotyczy sposobu rozliczania poniesionych kosztów na konkretnych właścicieli odrębnych lokali. Kwestii tej zaskarżona uchwała w ogóle nie dotyczy i w tym zakresie prezentowany przez strony spór co do tego czy uchylenie uchwały spowoduje zwiększenie czy też zmniejszenie obciążeń powoda za 2013 r. nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Kwestią ważną było natomiast to czy dołączone do sprawozdania finansowego zestawienie wydatków obejmuje w rzeczywistości wydatki wspólnoty mieszkaniowej związane z jej funkcjonowaniem. Na ostatnim terminie rozprawy powód wskazywał wprost, iż nie kwestionuje on faktu poniesienia przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w 2013 r. wydatków ujętych w zestawieniu kosztów dołączonych do sprawozdania finansowego za 2013 r. poza pozycją dotyczącą kosztów wywozu śmieci za październik 2012 r. Jak wyżej wskazano Sąd nie miał podstaw do ustalenia, aby kwestionowana pozycja nie została poniesiona w 2013 r. Inicjatywa dowodowa w tym zakresie obciążała bowiem powoda (art. 6 k.c.). Wskazać należy również, że dołączona do pozwu korespondencja powoda ze Wspólnotą Mieszkaniową jeszcze sprzed wytoczenia powództwa nie wskazywała na podnoszenie przez niego błędów w podwójnym księgowaniu kosztów związanych z kosztami wywozu śmieci z października 2012 r. Ponieważ powód już w pozwie nie podnosił kwestii związanych z podwójnym księgowaniem należności z 2012 r. w sprawozdaniu finansowym wskazywanych m.in. w piśmie z dnia 23.03.2014 r. (k.19) należało ostrożnie podchodzić do wskazywanych przez niego kolejnych błędów związanych z podwójnym księgowaniem. Z tego powodu uznano, iż wszelkie wydatki ujęte w sprawozdaniu finansowym zostały poniesione przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w 2013 r. Zdaniem Sądu nawet gdyby przyjąć, iż rzeczona pozycja w rzeczywistości została już opłacona w 2012 r. i jej ujęcie w sprawozdaniu za 2013 r. nie było prawidłowe sama wielkość kwestionowanej należności - 718,18 zł w porównaniu do ogólnej kwoty wydatków wspólnoty jest na tyle minimalna, iż należałoby uznać ją co najwyżej za oczywistą omyłkę bądź błąd rachunkowy nie pozwalający li tylko na tej podstawie na uchylenie całej uchwały wspólnoty mieszkaniowej dotyczącej rozliczenia finansowego całego roku obrotowego.

Mając na uwadze to, że sprawozdanie finansowe jako element sprawozdania zarządu ze swojej działalności w danym roku ma na celu przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej danej jednostki oraz jej wyniku finansowego, zgodnie ze stanem faktycznym, należało odnieść się do podnoszonych przez powoda kwestii związanych z rozliczaniem w ramach wydatków ponoszonych przez wspólnotę wydatków na tzw. teren wspólny nie mieszczący się w granicach przestrzennych nieruchomości wspólnej. Jak wyżej wskazano sprawozdanie finansowe dotyczy działań podejmowanych przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej. Zarząd taki kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Jest to organ wspólnoty, działający na podstawie przepisów prawa zobowiązany do przestrzegania również ważnych uchwał zapadających na walnym zgromadzeniu wspólnoty mieszkaniowej. Zarząd jako organ wykonawczy jednostki organizacyjnej której ustawa przyznaje kierunkową zdolność prawną co do zasady upoważniony jest do podejmowania działań w sprawach tzw. zwykłego zarządu nieruchomością wspólną a czynności je przekraczające może podejmować tylko w przypadku podjęcia stosownej uchwały przez wspólnotę mieszkaniową. Takimi uchwałami zarząd jest związany i w przypadku ich niezaskarżenia brak jest podstaw do odmowy podejmowania przez niego czynności związanych z wykonaniem zapadłych uchwał. Zdaniem Sądu kwestia ta ma o tyle istotne znaczenia dla rozstrzygnięcia spraw, iż powód nie kwestionował a nawet sam przyznawała, iż wszystkie wydatki ujęte w zestawieniu dołączonym do sprawozdania finansowego zostały poniesione w wykonaniu podjętych przez wspólnotę uchwał z których wynikało również iż w ramach swoich wydatków wspólnota finansuje również część kosztów związanych z utrzymaniem terenu wspólnego. Jak wskazywała sam powód na ostatnim terminie rozprawy „do tej pory koszty były dzielone na wszystkie wspólnoty i każda wspólnota dzieliła sobie, potem było to wykazane w sprawozdaniu rocznym. W 2012 roku była taka uchwała i wspólnota akceptowała”. W oparciu o powyższe należało uznać, iż ponoszone wydatki były związane z akceptowanymi i zatwierdzonymi uchwałami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej sposobem rozliczania kosztów związanych z terenem wspólnym. Powód nie wskazywała iż stosowne uchwały w przedmiocie uchwalenia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu na 2013 r. nie upoważniały zarządu wspólnoty do wyrażania zgody na ponoszenie kosztów zarządu terenu wspólnego w ramach zarządu nieruchomością wspólną. Kwestia ważności takich uchwał nie była w sprawie sporna jednakże wskazać należy, iż konstrukcja przepisów ustawy o własności lokali zakłada, że w przypadku podjęcia uchwały niezgodnie z prawem jej kontrola dopuszczalna jest jedynie na podstawie art. 25 u.w.l., w terminie wskazanym w tym przepisie. Uchwały wspólnoty obowiązują i powinny być stosowane do czasu ich uchylenia przez sąd w przypadku wytoczenia stosownego powództwa lub wstrzymania ich wykonania w ramach zabezpieczenia. W orzecznictwie i doktrynie nie budzi wątpliwości, że w przypadku niezaskarżenia uchwały zgodnie z przepisami ustawy, późniejsze ustalenie jej

nieważności nie jest dopuszczalne. Sąd w niniejszym postępowaniu nie jest więc władny oceniać ważności uchwał w przedmiocie objęcia planem gospodarczym wspólnoty na 2013 r. i wysokością określonych zaliczek wydatków związanych z utrzymaniem terenu wspólnego niewchodzącego w skład nieruchomości wspólnej. Ponieważ jak to wynika z twierdzeń samego powoda uchwały takie zapadły i nie były kwestionowane brak jest podstaw do stwierdzenia że czynności zarządy podejmowane w wykonaniu powyższych uchwał i ponoszone w tym zakresie koszty nie powinny zostać ujęte w sprawozdaniu finansowym za 2013 r. Skoro bowiem ma ono odzwierciedlać podejmowane przez zarząd zgodnie z prawem czynności rodzące zobowiązania finansowe na które Wspólnota Mieszkaniowa wyrażała zgodę brak jest podstaw do uznania poszczególnych wydatków za sprzeczne z prawem rozumianym w tym zakresie również jako zasady uchwalone przez wspólnotę mieszkaniową. Uchwały w sprawie plany gospodarczego na 2013 r. były wiążące dla osoby sporządzającej sprawozdanie finansowe. Nie można więc zdaniem Sądu Okręgowego uznać, aby uchwała w sprawie przyjęcia tego sprawozdania była niezgodna z przepisami prawa lub umową właścicieli, naruszała zasady zarządu nieruchomością wspólną czy też godziła w interes właścicieli. Z uwagi na powyższe zdaniem Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W odniesieniu do zastrzeżeń i twierdzeń pozwanego dotyczących dokonywania przez wspólnotę w sprawozdaniu finansowym odmiennych zasad rozliczeń w odniesieniu do kosztów związanych z zarządem nieruchomością wspólną w rozumieniu u.w.l. oraz zarządem gruntem wspólnym należy wskazać, iż wobec przyjęcia prawidłowego zakresu w sprawozdaniu finansowym kosztów pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w wydatkach na utrzymanie terenu wspólnego (zgodnie z podjętymi przez Wspólnotę uchwałami) koszty te rozliczane winny zostać jako koszty zarządu nieruchomością wspólną na podstawie zasad u.w.l. Kwestia wzajemnych rozliczeń z tego tytułu pomiędzy pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową a wszystkimi bądź niektórymi współwłaścicielami terenu wspólnego nie mogła bowiem zostać i nie została uregulowana w kwestionowanej uchwale. Wspólnota w tym zakresie jak się wydaje nie podejmowała uchwał. Co do argumentacji powoda w tym zakresie należy przyznać mu rację, iż zasady rozliczenia wydatków i dochodów przedmiotu współwłasności wskazane są w art. 207 k.c. i winny być stosowane w sytuacji gdy wszyscy współwłaściciele bądź sąd w stosownym trybie nie postanowią inaczej. Problem sytuacji powoda jest jednak inny ponieważ jego stosunki ze wspólnotą mieszkaniową nie są regulowane przez art. 207 k.c. lecz u.w.l. Domaganie się zatem aby wspólnota rozliczała się wobec powoda w dwojaki sposób nie znajduje uzasadnienia w przepisach u.w.l. W tym zakresie jak to wynikało z twierdzeń stron nie została również zawarta umowa pomiędzy współwłaścicielami terenu wspólnego. Niezależnie od powyższego wskazać należy że powód akceptując, jak się wydaje fakt ponoszenia przez wspólnotę kosztów związanych z utrzymaniem terenu wspólnego nie uwzględnia iż jego rozliczenie z tego tytułu stosunku do pozwanej wspólnoty nie mogło by zostać prawidłowo rozliczone według wysokości przysługującego mu ułamek w nieruchomości stanowiącej grunt wspólny albowiem po pierwsze pozwana wspólnota nie poniosła w 2013 r. całości kosztów utrzymania terenu wspólnego lecz tylko jego część a wszyscy właściciele lokalu w pozwanej wspólnotcie nie są jednocześnie wszystkimi współwłaścicielami gruntu wspólnego. Powyższe jak się wydaje od początku istnienia wspólnot mieszkaniowych na terenie osiedla było przyczyną podjęcia decyzji o współczynniku podziału kosztów utrzymania terenu wspólnego pomiędzy 6 wspólnot i wliczenia ich w koszty zarządu nieruchomości wspólnych. To czy podjęta metoda była zgodna z prawem i przede wszystkim słuszna nie podlegało ocenie w niniejszym postępowaniu.