

WYROK WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 23 września 2021 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Karol Kopcewicz

Protokolant: Joanna Poździk

po rozpoznaniu w dniu 2 września 2021 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I. oddala powództwo,

II. zasądza od J. M. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt III C 22/19

UZASADNIENIE

Powód J. M. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W., w którym domagał się uchylenia w całości uchwały nr (...) właścicieli lokali pozwanej wspólnoty w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za 2017 rok, z dnia 29 marca 2018 roku, z powodu jej niezgodności z przepisami prawa oraz z uwagi na fakt, iż narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania. (k. 3-12)

W uzasadnieniu powód wskazał, że nie został poinformowany o zebraniu wspólnoty, mającym odbyć się w dniu 29 marca 2018 r. Zdaniem powoda zaskarżona uchwała nie zawiera części opisowej sprawozdania finansowego za rok 2017 oraz z uwagi na merytoryczną zawartość, nie jest sprawozdaniem zarządu z działalności Wspólnoty Mieszkaniowej, o jakim mowa w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o własności lokali. Powód podniósł, iż przedmiotowa uchwała nie określa kosztów (wydatków), które korespondowałyby z planem gospodarczym zatwierdzonym na 2017 rok. Podkreślił, że zarząd pozwanej wspólnoty nie dopełnił obowiązku złożenia wymienionego sprawozdania w ustawowym terminie. Ponadto wskazał, że sprawozdanie finansowe za 2017 rok zawiera braki i błędy rachunkowe.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg spisu kosztów. Wskazała, że zaskarżona uchwała jest zgodna z przepisami prawa. Podniosła, że żaden przepis nie nakłada na Zarząd obowiązku informowania członków wspólnoty o fakcie głosowania uchwał. Pozwana wskazała, że nie istnieją przepisy, obligujące do przedstawiania sprawozdania w określonej szacie graficznej, w szczególności w formie opisowej, niemniej opisowych wyjaśnień zarząd udziela – poza tymi na zebraniu – również okresowo przedkładając mieszkańcom informacje w formie opisowej, ponadto każdy z właścicieli ma wgląd do dokumentów źródłowych, z czego wielokrotnie korzystał powód. Zdaniem pozwanej nie istnieją przepisy zobowiązujące do udostępniania

tych dokumentów podczas rocznego zebrania wspólnoty. Pozwana podkreśliła, że wspólnota mieszkaniowa nie ma obowiązku prowadzenia ksiąg rachunkowych zgodnie z ustawą o rachunkowości, lecz na podstawie art. 29 ustawy o własności lokali prowadzi pozaksięgową ewidencję kosztów i dochodów (k. 75-78).

W toku procesu strony postępowania podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. jako współwłaściciel lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., dla której Sąd rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...).

(dowód: odpis księgi wieczystej – k. 47-53)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana jest przez członków zarządu wspólnoty: M. C., B. O., P. K..

Wspólnota prowadzi ewidencję uproszczoną. Sprawozdanie finansowe za rok 2017 zostało przygotowane wraz z uchwałą przez E. W., która prowadzi księgowość pozwanej od 2010 roku. W sprawozdaniu nie ma pozycji dotyczącej zadłużenia. Kwestia ta omawiana jest indywidualnie na zebraniach, który lokal zalega i w jakiej wysokości. Kwota z tytułu najmu powierzchni wspólnoty częściowo zaliczana jest na fundusz remontowy. Plan gospodarczy sporządza się na podstawie sprawozdania z poprzedniego roku i stanowi on jedynie prognozę przyszłych dochodów wspólnoty mieszkaniowej.

Zebrania członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej odbywają się na jej terenie w budynku na parterze. Podczas zebrań zarząd oraz księgowość omawiają każdą z pozycji sprawozdania, odpowiadają na zadawane przez zgromadzonych pytania oraz udzielają wyjaśnień na podstawie dokumentów wspólnoty.

(dowód: uchwała wspólnoty nr 7/2014 z dnia 31 marca 2014 r. – k.80; zeznania świadka E. W. protokół rozprawy z dnia 20 maja 2021 r. od 00:03:23 do 00:36:36 – k. 111v-112; zeznania świadka A. N. protokół rozprawy z dnia 2 września 2021 r. od 00:15:18 do 00:16:06 – k. 148; zeznania pozwanej M. L. protokół rozprawy z dnia 2 września 2021 r. od 00:42:54 do 00:56:20 – k. 148v-149)

W dniu 28 marca 2018 roku powód zwrócił się do zarządu i administracji pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej poprzez wiadomość e-mail z zapytaniem o terminie zebrania sprawozdawczego za rok 2017. W odpowiedzi zwrotnej powód otrzymał informację od W. R., że wszystkie materiały dotyczące zebrania zostały mu przesłane pocztą w ustawowym terminie. Do wiadomości załączył dokumenty, o które pytał powód.

(dowody: korespondencja e-mail pomiędzy stronami – k 125-143; zeznania powoda J. M. protokół rozprawy z dnia 2 września 2021 r. od 00:19:07 do 00:22:10 – k. 148)

W dniu 29 marca 2018 roku odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. Zawiadomienia o tym zebraniu zostały skierowane do mieszkańców, w tym do powoda, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem, łącznie poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń, włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej oraz wysłanie zawiadomienia listem poleconym na adres zamieszkania.

Podczas zebrania obecni byli wszyscy członkowie zarządu, W. R. – zarządca, E. W. – księgowość oraz A. N. – członek wspólnoty. W trakcie zebrania omówiono i poddano pod głosowanie m.in. uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za 2017 rok.

Powyższą uchwałę przyjęto następującą ilością udziałów: za 0,5663 udziałów, przeciw 0,0000 udziałów, wstrzymało się 0,0000 udziałów. Mieszkańcy oddawali głos na liście, na której wskazany był numer uchwały. Część głosów nad uchwałą oddano podczas zebrania w dniu 29 marca 2018 roku, a część głosów oddano w trybie indywidualnego

zbierania głosów w terminie do dnia 19 listopada 2018 roku. O podjęciu uchwały i jej wynikach zarząd poinformował mieszkańców na tablicy ogłoszeń.

(dowody: uchwała nr (...) z dnia 29 marca 2018 r. – k.92v; załącznik nr 1 do uchwały nr (...) – lista do głosowania k.94-94v; protokół zebrania wspólnoty z dnia 29 marca 2018 r. – k.95-96; zawiadomienie zarządu wspólnoty o wynikach głosowania – k.14; lista obecności na zebraniu w dniu 29 marca 2018 r. właścicieli lokalu – k.146; zeznania świadka W. R. protokół rozprawy z dnia 5 sierpnia 2021 r. od 00:16:25 do 00:27:04 oraz 00:32:33 do 00:40:57 – k. 117v-118v ; zeznania świadka E. W. protokół rozprawy z dnia 20 maja 2021 r. od 00:06:50 do 00:15:16 – k. 111v; zeznania świadka A. N. protokół rozprawy z dnia 2 września 2021 r. od 00:05:03 do 00:15:11 – k. 147v; zeznania pozwanej M. L. protokół rozprawy z dnia 2 września 2021 r. od 00:42:54 do 01:11:30 – k. 148v-149v)

W związku z nieobecnością powoda na zebraniu w dniu 29 marca 2018 r., pełnomocnik powoda skierował pisma do wszystkich członków zarządu wspólnoty celem uzyskania informacji o wynikach przeprowadzonych na zebraniu głosowań. Korespondencja pozostała bez odpowiedzi z uwagi na fakt, że powód skierował ją na prywatny adres członków zarządu.

(dowód: korespondencja do członków zarządu – k.19-28; wiadomości e-mail – k.15-18; odpowiedź na pisma powoda – k.25; zeznania powoda J. M. protokół rozprawy z dnia 5 sierpnia 2021 r. od 00:52:40 do 00:58:41 – k. 119)

Sąd zważył, co następuje:

Przedstawione ustalenia stanu faktycznego Sąd poczynił w oparciu o dowody w postaci wymienionych powyżej, niekwestionowanych przez strony dokumentów. Jako podstawę swych ustaleń przyjął także zeznania pozwanej oraz świadków E. W., W. R. oraz A. N.. Wymienione dowody, jako spójne, logiczne i wzajemnie się uzupełniające uznał za w pełni wiarygodne. W ograniczonym zakresie Sąd oparł się także na zeznaniach powoda.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda w zakresie w jakim dotyczyły one braku możliwości uzyskania informacji na temat terminu corocznego zebrania wspólnoty.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z normą wyrażoną w art. 6 u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości tworzy wspólnotę mieszkaniową, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania oraz pozywać i być pozywana. Powyższe kompetencje realizowane są na podstawie art. 21 u.w.l. przez zarząd wspólnoty. W myśl art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu konieczna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Zgodnie z art. 23 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, a także w trybie mieszanym głosami oddanymi częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Z kolei w ust. 2 art. 23 u.w.l. wskazano, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

W rozpoznawanej sprawie za przyjęciem kwestionowanej uchwały głosy oddało ponad pięćdziesiąt procent udziałów. Właściciele byli poinformowani o przedmiocie podejmowanej uchwały – informacja taka znajdowała się w zawiadomieniu o zebraniu rocznym. Należy zatem uznać, że uchwała została ważnie podjęta.

W niniejszej sprawie należało zbadać, czy zaskarżona uchwała podlega uchyleniu z uwagi na przesłanki zawarte w art. 25 ust 1. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. W myśl przytoczonego przepisu 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. Ponadto zgodnie z dyspozycją art. 25 ust. 1a w/w ustawy powództwo, o którym

mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Nie ulega wątpliwości, że powództwo zostało wniesione w określonym przepisami terminie. Należy jednak wskazać, że argumenty podnoszone przez powoda na poparcie swojego żądania nie okazały się słuszne. Strona powodowa nie wykazała, aby uchwała pozwanej wspólnoty naruszała prawo w sposób uzasadniający uchylenie uchwały. Sąd miał przy tym na uwadze, iż niezgodność z prawem zaskarżonej 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 uchylenia 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). Wadliwości takiej w niniejszym procesie nie stwierdzono, o czym była mowa wyżej.

Kwestia prawidłowości sporządzonego sprawozdania winna być oceniana przez pryzmat przepisów ustawy o własności lokali. Intencją wprowadzenia w art. 29 ust. 1 u.w.l. obowiązku prowadzenia przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną było nie tyle istotne uproszczenie zasad sporządzania przez wspólnoty dokumentacji księgowej, ile umożliwienie oraz ułatwienie członkom wspólnot mieszkaniowych zapoznania się z finansowymi aspektami ich funkcjonowania, które pozwala na łatwiejsze podjęcie decyzji w zakresie zatwierdzenia sprawozdania z działalności wspólnoty oraz udzielenia absolutorium jej zarządowi. Od właścicieli lokali, będących w przeważającej większości osobami fizycznymi, nie można wymagać znajomości ustaw regulujących szczegółową rachunkowość oraz zasady sporządzania klasycznych sprawozdań finansowych. Wspólnota mieszkaniowa jako jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, może na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 10 u.w.l. sama ustanowić zasady i sposób prowadzenia ewidencji w drodze podjęcia uchwały w tej sprawie przez właścicieli lokali. Oznacza to, że wspólnota sama może zdecydować, czy chce prowadzić ewidencję uproszczoną, czy też księgi rachunkowe na podstawie ustawy o rachunkowości (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 25 czerwca 2009 r. sygn. akt I ACa 336/09).

Wobec faktu, że pozwana wspólnota nie dokonała wyboru prowadzenia ksiąg rachunkowych na podstawie ustawy o rachunkowości, prowadziła ewidencję uproszczoną. W związku z tym ocena sprawozdania z działalności zarządu wspólnoty powinna być dokonana przez pryzmat przepisów zawartych w ustawie o własności lokali, a nie ustawy o rachunkowości. Z treści art. 30 u.w.l. nie wynika, w jakiej formie ma być sporządzone sprawozdanie z działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej. W orzecznictwie wskazuje 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. Nawet wadliwe sporządzenie takiego sprawozdania, nie musi pociągać za sobą podjęcia przez członków wspólnoty negatywnej decyzji co do sprawozdania z działalności zarządu (por. wyrok SA w Katowicach z 3 lutego 2015 r., sygn. akt I ACa 700/14).

Przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej za rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze, nie ma zatem przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione ustnie przez jednego z członków zarządu czy nawet osobę przez zarząd upoważnioną – istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania sporządzonego dokumentu za własny. Roczne sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej winno stanowić podsumowanie zapisów zawartych we wskazanej, bardzo ograniczonej ewidencji pozaksięgowej, a więc zawierać tylko ogólne informacje o jej sytuacji finansowej, tj. sumie przychodów (zaliczek i pożytków) oraz wydatków. Wydatki powinny przy tym zostać podzielone na kategorie wymienione w art. 14 u.w.l., tj. wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za media, koszty ubezpieczeń i podatków, wydatki na utrzymanie czystości i porządku oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Brak natomiast podstaw do oczekiwania, że w ramach sprawozdania finansowego zarząd przedstawi informacje bardziej szczegółowe, objęte ewidencją pozaksięgową kosztów zarządu

nieruchomością oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów. Każdy właściciel ma przy tym prawo żądać od zarządu przedstawienia szczegółowego rozliczenia na piśmie w odniesieniu do własnego lokalu (zob. art. 29 ust. 3 u.w.l.). Uchwała zatwierdzająca sprawozdanie finansowe zarządu ze swej istoty nie może naruszać indywidualnego interesu właściciela lokalu. Sprawozdanie finansowe obrazuje przecież faktycznie dokonane operacje finansowe (przepływy finansowe). Podlegać może zatem jedynie kontroli - tak jak inne sprawozdania - na płaszczyźnie formalnej. Inaczej rzecz ujmując, na etapie zatwierdzania sprawozdania nie jest istotne, czy poniesiony wydatek był celowy, racjonalny ekonomicznie i gospodarczo, czy miał oparcie w planie gospodarczym lub uchwale itp., ale jedynie to, czy i w jakiej wysokości został faktycznie poniesiony - bo to decyduje o stanie finansowym wspólnoty mieszkaniowej. Zatem sprawozdanie finansowe może być badane z punktu widzenia rzetelności (zgodności z faktami i dokumentami), kompletności (ujmowania wszystkich faktów, jakie miały miejsce) i czytelności (przedstawiania informacji w taki sposób, aby wszyscy mogli przeczytać i zrozumieć treść przekazu). Tym samym, uchylenie uchwały zatwierdzającej sprawozdanie finansowe zarządu jest możliwe tylko wówczas, gdy zostanie naruszona jedna z tych zasad i będzie możliwe sporządzenie ponownego, poprawnego już pod względem rzetelności, kompletności i czytelności sprawozdania. (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 17 sierpnia 2018 r., sygn. akt V ACa 475/17).

Sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej stanowi część sprawozdania rocznego składanego przez zarząd (lub zarządcę) na corocznym zebraniu właścicieli lokali. Sprawozdanie finansowe powinno odpowiadać wymogom określonym w uchwałach lub w umowie właścicieli lokali (jeśli takie są) i zawierać co najmniej taki zakres danych, jaki zawiera prowadzona dla danej nieruchomości wspólnej pozaksięgową ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. 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 (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 17 sierpnia 2018 r., sygn. akt V ACa 475/17).

Nie ma zatem podstaw do uznania, że pozwana ma obowiązek prowadzić księgi rachunkowe według ustawy o rachunkowości. Jak wskazano powyżej, rozliczenia finansowe wspólnoty mieszkaniowej określa art. 29 u.w.l., zgodnie z którym zarząd jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Z dokumentów złożonych do akt sprawy wynika, że pozwana wywiązała się z tego obowiązku. Ustawa nie wskazuje określonej szaty graficznej, w jakiej sprawozdanie ma być przedstawione, zaś praktyką przyjętą we wspólnotach jest przygotowywanie sprawozdania w formie tabeli zawierającej dane osiągniętego przez wspólnotę przychodu w danym roku, jak i poniesionych przez wspólnotę kosztów z rozbiciem na poszczególne kategorie. Przepisy ustawy nie nakładają na wspólnoty obowiązku składania sprawozdania opisowego. Nie jest zatem zasadny zarzut powoda, iż w sprawozdaniu brakuje części opisowej, wyjaśniającej działalność finansową zarządu.

Zgodnie z treścią art. 32 u.w.l. o zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l., zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany. Ponieważ ustawa wskazuje, że o zebraniu zawiadamia się każdego właściciela lokalu, nie jest wystarczające wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń czy przy wejściu do klatek schodowych, choć jest to z pewnością pomocniczy sposób zwrócenia uwagi właścicieli lokali na kwestię terminu zebrania. Dopuszczalne jest jednak pozostawienie zawiadomienia o zebraniu w indywidualnych skrzynkach pocztowych, z tym zastrzeżeniem, że adres lokalu jest także adresem korespondencyjnym właściciela lokalu. W przypadku natomiast, gdy właściciel lokalu zamieszkuje poza nieruchomością wspólnoty mieszkaniowej, w której posiada lokal, zawiadomienie powinno być wystosowane na adres korespondencyjny. Skoro to na zarządzie wspólnoty ciąży obowiązek zawiadomienia właścicieli lokali o terminie zebrania, tym bardziej powinien on być zainteresowany wykonywaniem swoich obowiązków ewidencyjnych w zakresie aktualizacji adresu do doręczeń, co pozwoli uniknąć sporów i nieporozumień w zakresie doręczenia. Jak jednak wskazał Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 14.01.2016 r., I ACa 834/15 (LEX nr 2041792),

przy zwoływaniu zebrań członków wspólnoty nie jest istotne to, kto i w jaki sposób je zwołał, ale to, czy członkowie wspólnoty mieli możliwość o terminie zebrania powziąć wiedzę i być na nim obecni. Obowiązek wykazania, że niezawiadomienie wszystkich członków wspólnoty o terminie zebrania mogło mieć wpływ na treść uchwały, spoczywa na powodzie jako kwestionującym uchwałę (wyrok SA w Gdańsku z 13.04.2017 r., I ACa 597/16, LEX nr 2351769) (por. Izdebski Hubert (red.), Ustawa o własności lokali. Komentarz).

W przedmiotowej sprawie pozwana dopełniła należytej staranności w powyższym zakresie albowiem zawiadomiła powoda o zebraniu w trojaki sposób tj. poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń, włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej oraz wysłanie zawiadomienia listem poleconym na adres zamieszkania powoda. Sąd nie podzielił argumentacji powoda odnośnie tego, iż nie miał on wiedzy na temat zebrania w dniu 29 marca 2018 r. Zdaniem Sądu pozwana odpowiednio szybciej i skutecznie poinformowała powoda o planowanym zebraniu. Pomimo nie odebrania przez powoda listu z poczty, miał on możliwość zapoznania się z zawiadomieniem w gablocie na klatce schodowej budynku. Na potwierdzenie powyższego w dniu 29 marca powód otrzymał wiadomość e-mail od zarządcy W. R. o planowanym spotkaniu. Co więcej zebrania odbywają się zawsze na terenie wspólnoty, zatem powód nie mógł nie zauważyć trwającego zebrania, będąc w domu.

Ponadto w zakresie zawiadomienia o podjętych uchwałach pozwana wspólnota informuje o tym właścicieli poprzez wywieszenie informacji na klatce schodowej. Powód podnosił, jakoby nie znał treści uchwały i nie został powiadomiony. Należy podkreślić, że z samego faktu zaskarżenie uchwały przez powoda oraz z treści pozwu wynika jednoznacznie, że powód miał wiedzę jakiej treści uchwałę zaskarża, co jednoznacznie świadczy o tym, iż został powiadomiony o treści uchwały, co czyniło jego zarzut jako niezasadny.

Powód podnosił, że w sprawozdaniu finansowym za rok 2017 znajdują się błędy rachunkowe dotyczące zaliczki na koszty utrzymania. Sprawozdanie jest podsumowaniem wpływów i wydatków za pełen rok obrotowy, natomiast uchwały zaliczkowe oraz plan gospodarczy obejmuje okres od podjęcia uchwały do zakończenia roku, co wpływa na fakt, że istnieje różnica w pozycjach między planem gospodarczym a sprawozdaniem.

Nie znajduje również uzasadnienia zarzut, że pozwana nie udostępniła powodowi dokumentów źródłowych, stanowiących podstawę sprawozdania. Z ustawy o własności lokali wynika uprawnienie członków wspólnoty do żądania udzielenia informacji lub wyjaśnień dotyczących zarządu nieruchomością wspólną, w szczególności w zakresie odnoszącym się do przychodów i kosztów. Z zeznań świadków: zarządcy i księgowej pozwanej wynika zaś, że podczas zebrania rocznego udzielali wszelkich informacji i wyjaśnień, jakich żądali właściciele lokali, dysponując przy tym materiałem źródłowym. W związku z tym, że powód nie był obecny na zebraniu ma on możliwość zapoznania się z dokumentacją, która dostępna jest do wglądu w siedzibie zarządcy.

Również zarzuty odnoszące się do niepełnego zrealizowania założeń planu gospodarczego przyjętego w roku poprzedzającym złożenie sprawozdania są chybione. Pozwana wskazywała, że różnice w planowanych dochodach i wydatkach a dochodami faktycznie osiągniętymi i wydatkami w rzeczywistości poniesionymi, wynikają z tego, że plan gospodarczy stanowi jedynie prognozę przyszłych dochodów wspólnoty mieszkaniowej, a także że faktycznie poniesione koszty mogą się różnić wobec pojawiania się kosztów niemożliwych do przewidzenia wcześniej. Podkreślenia przy tym wymaga, że nie istnieją żadne przepisy zobowiązujące zarząd do rygorystycznego trzymania się planu gospodarczego. Jeżeli wydatek był uzasadniony, a wyjaśnienia zarządu (zarówno pisemne, jak i ustne) co do zwiększonych wydatków zostały zaakceptowane przez członków wspólnoty, to sytuacja ta nie budzi wątpliwości w świetle przepisów u.w.l.

Odnosząc się zaś do twierdzeń o nieuprawnionym przesuwaniu środków w kwocie 10.041,92 zł z konta funduszu remontowego na konto działalności eksploatacyjnej. Środki zgromadzone w funduszu remontowym zostały zgodnie z uchwałą właścicieli lokali przeksięgowane na pokrycie niedopłat, aby uniknąć konieczności wyrównywania przez właścicieli doraźnie powstałej różnicy. Kwestia przesuwania środków między dwoma tymi kontami nie budziła dotąd wątpliwości powoda, mimo że praktyka taka stosowana była w pozwanej wspólnocie od dawna. Skoro wspólnota

wyraziła w uchwale zgodę na takie rozdysponowanie części środków z funduszu remontowego, to nie ma podstaw by uznać, że działanie zarządu w tej mierze było nieuprawnione.

W świetle powyższego, brak jest podstaw do dokonywania oceny zaskarżonej uchwały w kontekście formułowanych przez powoda zarzutów naruszenia przez zarząd zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesu prawnego właścicieli. Powód bowiem upatrywał ich w braku zgodności sprawozdania z przepisami ustawy o własności lokali oraz ustawy o rachunkowości. Te okoliczności natomiast nie zachodzą w odniesieniu do zaskarżonej uchwały. Z tego względu Sąd oddalił powództwo, o czym orzekł w punkcie 1. wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w punkcie 2. wyroku, zasądając od powoda, jako strony przegrywającej proces w całości, na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 360 zł - wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym (§ 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ze zm. Dz.U.2018.0.265) oraz 17 zł - opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa. Sąd nie znalazł podstaw do zasądzenia na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z przedłożonym spisem kosztów (k.78v). Nie można uznać, by niniejsza sprawa wymagała ponadstandardowego nakładu pracy ze strony pełnomocnika bądź była szczególnie skomplikowana – a to zwłaszcza wobec faktu, że strony toczyły wcześniej spór dotyczący w zasadzie jednakowej materii, a argumentacja pozwanej w znacznej mierze została w niniejszej sprawie powielona (co wynika przykładowo ze złożonego przez pozwaną odpisu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 sierpnia 2018 roku, w uzasadnieniu którego szczegółowo przytoczono stanowisko pozwanej, zbieżne z zaprezentowanym w sprawie niniejszej).

Na rozprawie w dniu 20 maja 2021 r. Sąd oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości na okoliczność ustalenia czy sprawozdanie finansowe pozwanej wspólnoty mieszkaniowej za rok 2017 zostało prawidłowo sporządzone jako zbędny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, ponieważ strony toczyły wcześniej spory dotyczące w zasadzie tej samej materii, a argumentacja powoda w znacznej mierze została w niniejszej sprawie powielona.

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji.