

Sygn. akt I C 744/20

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2021 roku

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący Sędzia Marcin Drabik**

**Protokolant Judyta Odachowska**

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2021 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. H.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...)**

**o uchylenie uchwały**

I. uchyla uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w J. w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2019 i udzielenia Zarządowi Wspólnoty absolutorium;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powódka D. H. wniosła o uchylenie uchwały nr(...) wspólnoty mieszkaniowej w sprawie przyjęcia sprawozdania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w J. oraz udzielenia zarządowi wspólnoty absolutorium z powodu jej niezgodności z przepisami prawa.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w J. wniosła o oddalenie powództwa.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w J..

**Bezsporne.**

Powódka została zawiadomiona przez stronę pozwaną o zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 24 lutego 2020 r. o godzinie 14.15 oraz porządku zebrania: 1) złożenia przez zarząd informacji o kosztach utrzymania budynku w częściach wspólnych w roku 2019, 2) przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2019, oceny pracy Zarządu Wspólnoty i udzielenie mu absolutorium, 3) omówienie i przyjęcie rocznego planu gospodarczego na rok 2020, 4) sprawy różne.

**Dowód:** -zawiadomienie z dnia 10 lutego 2020 r., k. 35.

Na zebraniu rocznym w dniu 24 lutego 2020 r. została podjęta uchwała nr (...), w której wspólnota mieszkaniowa przyjęła sprawozdanie za rok poprzedni i udzieliła zarządowi wspólnoty absolutorium.

**Dowód:** -zawiadomienie o treści podjętych uchwał z dnia 2 kwietnia 2020 r. k. 8.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało uwzględnieniu, co skutkowało uchynieniem uchwały nr (...).

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, których autentyczności i prawdziwości zawartych w nich zapisów strony nie kwestionowały.

Zgodnie z art. 25 ust.1 i 1a ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 1910) 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, przy czym powództwo to 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.

Każdy właściciel lokalu – zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za uchwałą – może zaskarżyć ją do sądu. Niezgodność z przepisami prawa, o której stanowi ust. 1 to przede wszystkim niezgodność z przepisami ustawy o własności lokali oraz Kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma zastosowanie do odrębnej własności.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali, zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. W tym zakresie należy wskazać, że ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych szczególnych wymogów co do formy i treści takiego sprawozdania, uznaje się jednakże, że jego treść powinna być przejrzysta i czytelna dla właścicieli lokali i składać się z co najmniej dwóch części. Pierwsza opisowa powinna zawierać opis działań podejmowanych przez zarząd, a druga finansowa analizę wykonania planu gospodarczego. Część opisowa powinna obejmować wykaz przeprowadzonych działań, korespondujących ze sprawozdaniem finansowym, stanowiącym odzwierciedlenie liczbowe. Sprawozdanie ma na celu przedstawienie członkom wspólnoty informacji na temat stanu zarządu nieruchomością wspólną. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że z zawiadomienia o treści podjętych uchwał z dnia 2 kwietnia 2020 r. wynika, że wspólnota uchwałą nr (...) przyjęła sprawozdanie za rok poprzedni i udzieliła zarządowi absolutorium. Nie wynika jednak z tego pisma mimo, że został powołany na jego wstępie art. 30 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, że uchwała dotyczy rocznego sprawozdanie z działalności zarządu lub zarządcy. Powyższe wątpliwości potęguje kolejny dokument załączony do pozwu, a to karta do głosowania obejmująca uchwałę nr(...), z której wynika, że uchwała ma obejmować przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2019 r. Innymi słowy zestawienie powyższych dokumentów, a to zawiadomienia z dnia 2 kwietnia 2020 r. oraz karty do głosowania, nie pozwala na jednoznaczne ustalenie przedmiotu objętego uchwałą nr (...) r., a więc czy było to sprawozdanie finansowe za rok 2019 (karta do głosowania), sprawozdanie za rok poprzedni (zawiadomienie o treści podjętej uchwały), czy też roczne sprawozdanie złożone właścicielom lokali przez zarząd lub zarządcę ze swojej działalności (art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali). W ocenie Sądu powyższe rozbieżności w zakresie określenia przedmiotu uchwały, nie pozwalają na przyjęcie, że zaskarżona uchwała nr (...) r. wbrew powołanej podstawie prawnej w zawiadomieniu o treści podjętej uchwały – art. 30 ustawy o własności lokali, obejmowała roczne sprawozdanie złożone właścicielom lokali przez zarząd lub zarządcę. Tym samym naruszyła ona treść art. 30 ustawy o własności lokali.

Kolejną kwestią jest sama forma i treść ewentualnego sprawozdania. Jak wskazano wyżej forma i treść takiego sprawozdania powinna być czytelna i przejrzysta i składać się z co najmniej dwóch części. Przyjmując, że załączony do pozwu dokument - roczne sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej za 2019 r. (k. 6), jest sprawozdaniem zarządu lub zarządcy ze swojej działalności, to sprawozdanie nie zawiera części opisowej, które pozwoliłoby na zestawienie działań zarządu z danymi liczbowymi zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Niezależnie od powyższego w sprawozdaniu nie zostały opisane działania podejmowane przez zarząd, brak jest analizy wykonania planu gospodarczego. Sprawozdanie dotknięte jest również wadami, które nie pozwalają na ocenę jego poprawności, np.

zapis nr (...) ,(...). Uwagi te należy odnieść również do kwestii odsetek oraz pożytków, jak również kwoty z tytułu przeglądu instalacji gazowej, zwłaszcza, że powódka podniosła w tym zakresie zarzuty. Członek wspólnoty nie ma możliwości weryfikacji tego rodzaju zapisów. Do sprawozdania nie zostały załączone jakiegokolwiek dokumenty, co czyni niemożliwym weryfikację kwot wskazanych w sprawozdaniu. Oczywiście sprawozdanie obrazuje faktycznie dokonane operacje finansowe, przepływy finansowe, zatem może podlegać jedynie kontroli na płaszczyźnie formalnej. Na etapie zatwierdzenia sprawozdania nie jest istotne czy poniesiony wydatek był celowy, racjonalny ekonomicznie i gospodarczo, ale to czy i w jakiej wysokości został faktycznie poniesiony, bo to decyduje o stanie finansowym wspólnoty mieszkaniowej. W niniejszej sprawie forma i treść sprawozdania nakazuje uznać zarzut braku jego czytelności i przejrzystości, a tym samym narusza ona treść art. 30 ustawy o własności lokali.

W zakresie podpisania sprawozdania finansowego, to powinno ono być podpisane przez członków zarządu (art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości). W sytuacji, gdy sprawozdanie nie zostało podpisane zgodnie z art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r., a została podjęta uchwała o jego zatwierdzeniu, uchwała taka jest sprzeczna z tym przepisem.

Przechodząc do kolejnej kwestii należy wskazać, że absolutorium udzielane jest członkom zarządu wspólnoty, co oznacza nakaz indywidualnego głosowania nad skwitowaniem poszczególnych piastunów z wykonania powierzonych im obowiązków w okresie podlegającym ocenie. Właściciele lokali mogą odmówić udzielenia absolutorium tylko niektórym członkom zarządu. Głosowanie nad udzieleniem absolutorium dotyczy wszystkich osób, które pełniły funkcję członka zarządu w okresie podlegającym ocenie (ostatnim roku kalendarzowym).

Uchylenie uchwały w zakresie zatwierdzenia sprawozdania skutkowało uchycieniem uchwały w pozostałej części, a to udzieleniem absolutorium członkom zarządu pozwanej wspólnoty.

Mając na uwadze powyższe powództwo podlegało uwzględnieniu, co skutkowało uchycieniem uchwały w całości, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

O kosztach postępowania na podstawie art. 98 KPC rozstrzygnięto w punkcie II wyroku, zasądając od strony pozwanej na rzecz powódki jak strony wygrywającej proces kwotę opłaty od pozwu.