

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 15 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ryszard Nowak

Protokolant: st. prot. sąd. Irmina Binder

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 lutego 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **E. L.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) do 15 w P.**

o uchylenie uchwał

1. uchyła uchwałę nr 4/2014 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P. z dnia 31 marca 2014 r.
2. oddała powództwo w pozostałym zakresie
3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 20 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów postępowania

/-/ SSO R. Nowak

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 czerwca 2015 r. powódka E. L. wniosła o uchylenie dwóch uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) do 15 w P. tj.: uchwały nr 2/2015 r. z dnia 24 marca 2015 r. w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania z działalności zarządu, w tym sprawozdania finansowego za 2014 r. i uchwały nr 4/2014 z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie zmiany regulaminu rozliczeń zużycia wody i ścieków w lokalach mieszkalnych oraz zużycia energii elektrycznej w garażach. Nadto, powódka wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w P., zaznaczając przy tym, iż właściciele 24 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku tworzą wspólnotę mieszkaniową. Jednocześnie powódka podkreśliła, że zarząd nieruchomością został powierzony zarządcy – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Powódka w dniu 25 maja 2015 r. została zawiadomiona przez zarządcę, o podjęciu zaskarżonych uchwał większością głosów właścicieli lokali, oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zdaniem powódki sprawozdanie finansowe przedstawione na zebraniu w dniu 24 marca 2015 r. zostało sporządzone z naruszeniem przepisów ustawy o własności lokali oraz ustawy o rachunkowości. Powódka podkreśliła, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez osobę, która z ramienia zarządcy prowadzi ewidencję, w rozumieniu art. 29 ust 1 ustawy o własności lokali, jednak zarząd wspólnoty nie podpisał tego sprawozdania.

W ocenie powódki sprawozdanie finansowe powinno być dokumentem pochodzącym od zarządu, a nadto spełniać wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości. Odnosząc się z kolei do uchwały nr 4/2014 r. z dnia 31 marca 2014 r. powódka stwierdziła, że w uchwale tej każdy z właścicieli został zobowiązany do wymiany wodomierza, na typ wodomierza z odczytem radiowym powszechnie zamontowanym we wspólnocie, z zastrzeżeniem, że koszt wymiany wodomierzy ponosi wspólnota mieszkaniowa ze środków z funduszu remontowego. Według powódki skoro

we wszystkich lokalach mieszkalnych wodomierze zainstalowane są wewnątrz mieszkań w miejscu za zaworem odcinającym wodę do lokalu, to są jego częścią składową, a wspólnota mieszkaniowa nie ma prawa do ich wymiany czy legalizacji. Wspólnota mieszkaniowa – jak podkreśliła powódka – nie ma bowiem uprawnień, aby w drodze uchwały ingerować w sferę wykonywania przez właściciela jego prawa do wyodrębnionego lokalu. W ocenie powódki uchwała nie znajduje zatem oparcia w przepisach prawa, a nadto rażąco narusza jej interesy jako właściciela lokalu (k. 2 – 3).

W odpowiedzi na pozew z dnia 2 września 2015 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na swoją rzecz od powódki kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu odwołując się do orzeczeń Sądów Apelacyjnych, w których wyrażano poglądy zarówno co do obowiązku sporządzania i podpisania sprawozdania przez członków zarządu wspólnoty, jak również co do obowiązkowej treści tego sprawozdania, pozwana wskazała, że sprawozdanie finansowe przedłożono członkom wspólnoty wraz z zawiadomieniem o zebraniu właścicieli nieruchomości z dnia 17 marca 2015 r. spełniało niezbędne wymagania, a także zostało przez członków zarządu uznane, chociaż się oni pod nim nie podpisali. Przy czym pozwana zaznaczyła, że strona powodowa nie zarzuca, że zarząd wspólnoty nie uznał sprawozdania finansowego za własne, twierdząc jedynie, że członkowie zarządu przedmiotowego sprawozdania nie podpisali.

Z kolei odnosząc się do zarzutów względem uchwały nr 4/2014 z dnia 31 marca 2014 r. pozwana podniosła, iż uchwała ta nie narusza przepisów prawa, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interesu powoda. Przyjęcie tej uchwały było zaś konieczne w związku z faktem podpisania przez wspólnotę mieszkaniową umowy ze spółką (...) S.A. z siedzibą w P. w przedmiocie dostarczenia wody i odprowadzania ścieków do i z nieruchomości położonej przy ul. (...) w P.. Zgodnie zaś z tą umową to na wspólnocie ciąży obowiązek rozliczenia poszczególnych mieszkańców ze zużytej wody. Dodatkowo pozwana stwierdziła, że wbrew stanowisku strony powodowej na instalacji wodnej przed i za wodomierzem zamontowane są zawory odcinające wodę, w związku z czym granica pomiędzy częścią indywidualną, a częścią wspólną w przypadku instalacji wodnej przebiega na wodomierzu, a nie na zaworze odcinającym wodę (k. 31 – 34).

Ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew powódka w piśmie procesowym z dnia 30 października 2015 r. podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko, a nadto wskazała, że wbrew twierdzeniom pozwanej, na instalacji wodnej w lokalach mieszkalnych zamontowany jest jeden zawór odcinający dopływ wody i to przed wodomierzem. Ponadto, w ocenie powódki okoliczność ta i tak nie ma żadnego znaczenia, gdyż zamknięcie któregośkolwiek zaworu w lokalu mieszkalnym nie pozbawia możliwości korzystania z wody pozostałych właścicieli lokali. Jednocześnie powódka podkreśliła, że wspólnota, w myśl zawartej umowy z dostawcą wody jest rozliczana ze zużytej wody na podstawie wskazań głównego licznika wody, który znajduje się w miejscu gdzie woda jest dostarczana do budynku. Odnosząc się do kwestii sprawozdania powódka stwierdziła, że sprawozdanie finansowe powinno być podpisane zgodnie ze sposobem wskazanym w art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a nadto spełniać wymagania wynikające z przepisów tej ustawy. Przy czym zdaniem powódki nie jest konieczne samodzielne sporządzenie sprawozdania przez zarząd (k. 62 – 64).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka E. L. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w P..

Właściciele lokali przy ul. (...) tworzą Wspólnotę Mieszkaniową, w której zarząd nieruchomością został powierzony osobom fizycznym.

Uchwałą nr 12/2011 właściciele tworzący wspólnotę upoważnili zarząd do zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością z przedsiębiorcą działającym pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. (dalej jako Spółka zarządzająca). Umowa taka ze wskazaną Spółką została zawarta w P. w dniu 16 listopada 2011 r. w P..

Na podstawie podpisanej umowy Spółka zarządzająca zobowiązana jest m.in. do wykonywania wszelkich czynności związanych ze zwoływaniem i obsługą zebrań właścicieli lokali oraz powiadamianiem właścicieli lokali o treści uchwał

poddanych przez Zarząd Wspólnoty pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów (§ 3 ust. 2 pkt I lit. n), a także sporządzania rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej do końca marca każdego roku (§ 3 ust. 2 pkt II lit. e).

Powódka w 2009 r. udzieliła swojemu ojcu Z. D. pełnomocnictwa do reprezentowania jej we wszystkich sprawach dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym do głosowania w jej imieniu nad uchwałami właścicieli lokali.

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości lokalowe (k. 4), akt notarialny z 15 grudnia 1999 r., Repertorium (...) (k. 5 – 6), informacja o podjęciu uchwały nr 12/2011 wraz z tą uchwałą (k. 7), umowa o zarządzanie nieruchomością z dnia 16 listopada 2011 r. (k. 42 – 44), pełnomocnictwo (k. 8), zeznania świadka Z. D. (elektroniczny protokół z rozprawy z dnia 1 lutego 2016 r.)

Pismem z dnia 24 marca 2014 r. powódka została zawiadomiona, iż w dniu 31 marca 2014 r. odbędzie się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej, którego przedmiotem ma być m.in. dyskusja i głosowanie nad uchwałą nr 4/2014 w sprawie zmiany Regulaminu rozliczeń zużycia wody i ścieków w lokalach mieszkalnych oraz zużycia energii elektrycznej w garażach.

Zgodnie z projektem uchwały nr 4/2014 załączonym do zawiadomienia o zebraniu w § 6 Regulaminu rozliczeń zużycia wody i ścieków w lokalach mieszkalnych oraz zużycia energii elektrycznej w garażach (dalej jako Regulamin) w brzmieniu: „Właściciele lokali, którzy nie będą mogli udostępnić swoich lokali celem dokonania odczytu zobowiązania są podać stan liczników Zarządowi Wspólnoty lub osobie przez Zarząd upoważnionej” miało zostać nadane nowe brzmienie, a mianowicie: „Wszyscy właściciele są zobowiązani do wymiany wodomierzy, na typ wodomierzy z odczytem radiowym powszechnie zamontowany we wspólnocie. Koszt wymiany wodomierzy ponosi wspólnota mieszkaniowa i będzie to wydatkowane z funduszu remontowego”. Zmianie ulec miał również § 7 przedmiotowego Regulaminu. Jego brzmienie: „W przypadku nie przekazania odczytu w terminie 14 dni od daty odczytu, rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków nastąpi na podstawie obciążenia nierozliczoną częścią całkowitego zużycia wody w budynku” miało zostać zmienione poprzez nadanie mu treści: „W przypadku nie zamontowania wodomierza z odczytem radiowym, rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków nastąpi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody przy założeniu, że w lokalu mieszkają 4 osoby”.

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 31 marca 2014 r. członkowie zadecydowali o wykreśleniu w projekcie uchwały 4/2014 zmiany dotyczącej § 7. Ostatecznie zatem pod głosowanie została poddana uchwała obejmująca wyłącznie dokonania zmiany w § 6 Regulaminu. Za przyjęciem uchwały nr 4/2014 głosowali współwłaściciele reprezentujący 30,50 % udziałów w nieruchomości wspólnej, a przeciwko jej przyjęciu współwłaściciele reprezentujący 8,50 % udziałów. Następnie głosowanie nad przedmiotową uchwałą było kontynuowane w drodze indywidualnego zbierania głosów i ostatecznie uchwała została przyjęta, a w głosowaniu wzięli udział właściciele reprezentujący 68,08 % udziałów w nieruchomości wspólnej, przy czym za przyjęciem uchwały głosowali współwłaściciele reprezentujący 59,55 % udziałów, a przeciwko współwłaściciele reprezentujący 8,53 % udziałów.

Powódka głosowała za przyjęciem uchwały, a o jej przyjęciu została poinformowana pismem z dnia 20 maja 2015 r.

Obecnie tylko w lokalu powódki nie jest zamontowany wodomierz z odczytem radiowym. Przy czym w lokalu powódki znajduje się wodomierz ale bez funkcji umożliwiającej radiowy odczyt.

Na instalacji wodnej doprowadzającej wodę do poszczególnych lokali przed wodomierzami znajdują się zawory, zaś zamknięcie zaworu w którymkolwiek lokalu pozostaje bez wpływu na możliwość korzystania przez innych współwłaścicieli z wody.

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: zawiadomienie o zebraniu z dnia 24 marca 2014 r. wraz z projektami uchwał (k. 19), protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 31 marca 2014 r. (k. 20 – 21), pismo z dnia 20

maja 2015 r. wraz z uchwałami (k. 10 – 12), zeznania świadka A. S. (1) (elektroniczny protokół z rozprawy z dnia 31 grudnia 2015 r. – k. 118) , zeznania świadka Z. a D. (elektroniczny protokół z rozprawy z dnia 1 lutego 2016 r.)

W pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej w 2012 r. została podjęta uchwała nr 4/2012 r. w sprawie wyboru sposobu prowadzenia ewidencji księgowej. Zgodnie z postanowieniami tej uchwały:

- Zarząd Wspólnoty został zobowiązany do prowadzenia ksiąg rachunkowych w formie ogólnie przyjętych zasad rachunkowości (§ 1);

- sposób prowadzenia księgo rachunkowej polegać ma na ewidencji według zasady podwójnego zapisu, w ramach której rejestruje się wszystkie przychody, koszty, środki pieniężne oraz związane z tym rozrachunki (§ 2);

- księgi rachunkowe mogą być prowadzone w formie rejestru, względnie na luźnych kartach kontowych – przy użyciu komputera, albo w postaci innych urządzeń księgowych (§ 3);

- prowadzenie ewidencji księgowej, o której mowa w § 3 powinno zapewnić uzyskanie danych niezbędnych do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego, a zwłaszcza ustalenia: wielkości przychodów w postaci należnych wpłat od właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną; wielkości pozostałych przychodów; kosztów zarządu nieruchomością wspólną (wydatków na remonty i bieżącą konserwację, opłat za dostawę energii elektrycznej w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, wydatków z tytułu ubezpieczenia, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenia członków zarządu lub zarządcy oraz innych opłat); stan rozrachunków (należności i zobowiązań); stan środków pieniężnych, ich przychodów i rozchodów; stan środków funduszu remontowo – modernizacyjno – inwestycyjnego (§ 4);

- różnica między przychodami i kosztami, jakie osiągnęła Wspólnota Mieszkaniowa może zwiększać odpowiednio jej przychody lub koszty w następnym roku obrotowym;

- w celu ujednoczenia i posegregowania zapisów poszczególnych zdarzeń gospodarczych w ewidencji księgowej przyjęto następujący plan kont: wykaz kont: Zespół 0 – Aktywa trwałe; Zespół 1 – Środki pieniężne, kredyty bankowe i inne krótkoterminowe aktywa finansowe; Zespół 2 – Rozrachunki i roszczenia; Zespół 4 – Koszty zarządu nieruchomością wspólną i świadczenia; Zespół 6 – Rozliczenia międzyokresowe; Zespół 7 – P. z zarządu nieruchomością wspólną i świadczeń, oraz pozostałe przychody i koszty finansowe i operacyjne; Zespół 8 – Fundusze własne, specjalne i wynik finansowy (§ 6)

Dowód: uchwała nr 4/2012 (k. 93 – verte)

Pismem z dnia 17 marca 2015 r. powódka została zawiadomiona, iż w dniu 24 marca 2015 r. odbędzie się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej, którego przedmiotem ma być m.in. dyskusja i głosowanie nad uchwałą nr 1/2015 w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi za działalność w roku 2014 oraz uchwały nr 2/2015 w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania z działalności zarządu, w tym sprawozdania finansowego za rok 2014. Do zawiadomienia zostały załączone projekty wskazanych uchwał, a także sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2014 r. składające się z części opisowej, w której wskazano:

- wysokość przychodów wraz ze wskazaniem ich poszczególnych źródeł,

- wysokość kosztów ze wskazaniem poszczególnych pozycji związanych z ich poniesieniem,

- wysokość zgromadzonych środków na funduszu remontowym ze wskazaniem jaka wysokość pochodzi z poprzedniego roku, jaka z naliczenia za bieżący rok, a jaka została wydatkowana na prace remontowe,

- wysokość zaległości z tytułu należności od mieszkańców na dzień 31 grudnia 2014 r. ze wskazaniem ich wysokości od każdego z lokali. Ta część sprawozdania została podpisana przez A. S. (1) pracownika Spółki zarządzającej. Druga część sprawozdania finansowego została sporządzona przez A. S. (2) na podstawie zapisów księgowych

prowadzonych w drodze elektronicznej i przedstawia w sposób tabelaryczny wartości dotyczące: przychodów i kosztów przyszłych okresów, wyników zarządu nieruchomością wspólną (przychody; koszty), funduszu remontowego i stanów rozrachunków i środków pieniężnych.

Na zebraniu w dniu 24 marca 2015 r. omówienie sprawozdania rzeczowego z pracy Zarządu Wspólnoty za 2014 r. oraz omówienie poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego zostało dokonane przez A. S. (1) pracownika Spółki zarządzającej, która udzieliła także odpowiedzi na pytanie jednego z właścicieli dotyczące pozycji kosztowej zatytułowanej jako „zastępstwo procesowe” zaksięgowanej na pozostałych kosztach. Innych pytań dotyczących sprawozdania z pracy Zarządu i sprawozdania finansowego nie było.

W pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej praktyka jest taka, że członkowie Zarządu podpisują sprawozdanie krótko po zebraniu. Przed zebraniem sprawozdanie było konsultowane z członkami Zarządu drogą elektroniczną.

Za przyjęciem uchwały nr 2/2015 głosowali współwłaściciele reprezentujący 40,80 % udziałów w nieruchomości wspólnej, przy braku głosów przeciwnych. Następnie głosowanie nad przedmiotową uchwałą było kontynuowane w drodze indywidualnego zbierania głosów i ostatecznie uchwała została przyjęta, a w głosowaniu wzięli udział właściciele reprezentujący 72,19 % udziałów w nieruchomości wspólnej, przy czym za przyjęciem uchwały głosowali współwłaściciele reprezentujący 68,88 % udziałów, a przeciwko współwłaściciele reprezentujący 3,31 % udziałów.

Powódka głosowała przeciwko przyjęciu uchwały, a o jej przyjęciu została poinformowana pismem z dnia 20 maja 2015 r.

Zgodnie z podjętą uchwałą nr 2/2015 r. przyjęto roczne sprawozdanie z działalności Zarządu sprawującego zarząd nieruchomością wspólną w roku 2014 – w tym sprawozdanie finansowo – księgowo, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i postanowiono przeznaczyć nadwyżkę bilansową w wysokości 5.593,77 zł na koszty zarządu nieruchomością wspólną w roku 2015.

Jeszcze przed zawiadomieniem o zebraniu, ojciec powódki Z. D., w odpowiedzi na pismo z dnia 5 stycznia 2015 r., w piśmie z dnia 5 marca 2015 r. otrzymał od Spółki zarządzającej dodatkowe informacje finansowe, jako załącznik do sprawozdania finansowego wspólnoty za 2014 r., dotyczące specyfikacji sald, przychodów i kosztów, naliczeń, zużycia wody w lokalach i ogółem, a także ubezpieczenia budynku. Z pisma tego wynika, że zostało ono wysłane do wiadomości innych członków Wspólnoty Mieszkaniowej, jednak nie wszyscy je otrzymali.

Z kolei już po zebraniu i formalnym zakończeniu głosowania nad uchwałą 2/2015 w piśmie z dnia 13 czerwca 2015 r. ojciec powódki Z. D. zwrócił się do członków wspólnoty informując o nieprawidłowościach jakie w jego ocenie funkcjonują w zarządzaniu pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową, wskazując m.in. że przedłożone sprawozdanie finansowe nie spełnia wymogów wynikających z ustawy o rachunkowości, a także wskazując na nieprawidłowości, które zostały przez niego dostrzeżone na podstawie udostępnionych mu dokumentów źródłowych (wyciągów bankowych i faktur). Jednocześnie w piśmie tym ojciec powódki zwrócił się do członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, aby podjęli określone działania.

Dowód: zawiadomienie o zebraniu z dnia 17 marca 2015 r. (k. 15), sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2014 r. (k. 13 – 14), zeznania świadka A. S. (1) (elektroniczny protokół z rozprawy z dnia 31 grudnia 2015 r. – k. 118), zeznania świadka A. S. (2) (elektroniczny protokół z rozprawy z dnia 31 grudnia 2015 r. – k. 118) protokół z zebrania W spółnoty Mieszkaniowej z dnia 24 marca 2015 r. (k. 39 – 40), protokół z zebrania pismo z dnia 20 maja 2015 r. wraz z uchwałami (k. 10 – 12), pismo z dnia 5 marca 2015 r. (k. 37), oświadczenie P. S. (k. 147), pismo z dnia 13 czerwca 2015 r. (k. 149)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej dokumentów i zeznań wskazanych świadków. Przy czym trzeba podkreślić, iż zasadniczo stan faktyczny był między stronami bezsporny, a spór sprowadzał się przede wszystkim do jego oceny prawnej.

Kwestie sporne między stronami sprowadzały się wyłącznie do różnicy co do tego czy na instalacji wodnej zawory są wyłącznie przez wodomierzem (jak twierdziła powódka), czy także za nim (jak twierdziła strona pozwana). Okoliczność ta w ocenie Sądu w ostatecznym rozrachunku nie miała jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Dodatkowo wymaga zaznaczenia, że strona pozwana w odpowiedzi na pozew twierdziła, że do sprawozdania finansowego zostało załączone pismo z dnia 5 marca 2015 r. skierowane do ojca powódki Z. D., na dowód czego przedłożyła kopię tego pisma, w którym mowa, że zostało ono wysłane do wiadomości właścicieli. Z kolei powódka przedłożyła oświadczenie P. S. współwłaściciela lokali nr (...), który stwierdził, że kopii tego pisma nie otrzymał. Oświadczenie to nie było przez stronę pozwaną kwestionowane. Sąd uznał zatem, że nie wszyscy współwłaściciele pismo to otrzymali. Również jednak tak okoliczność nie miała wpływu na podjęte rozstrzygnięcie. Na marginesie należy wskazać, iż drugie z przedłożonych przez powódkę oświadczeń, jak wynika z jego treści zostało złożone nie przez właściciela lokalu a jego pełnomocnika. Bez znajomości treści pełnomocnictwa nie sposób zaś wywieść, że kopia przedmiotowego pisma z dnia 5 marca 2015 r. powinna być skierowana do pełnomocnika, a nie właścicieli lokali. Jak już jednak wskazano okoliczność, którą oświadczenie to miało wykazać z jednej strony wynika z innego dokumentu prywatnego, a z drugiej zaś nie ma istotnego znaczenia dla niniejszej sprawy.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka A. S. (2), albowiem były one spójne i logiczne, a nadto znajdowały potwierdzenie w przedłożonych dokumentach. Zastrzec jednak należy, w gruncie rzeczy zeznania wskazanego świadka ograniczały się wyłącznie do wskazania zasad prowadzenia księgowości w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej, a także przedstawienia praktyki związanej ze sporządzaniem i podpisywaniem sprawozdania finansowego.

Zeznaniom świadka A. S. (1) Sąd nie dał wiary, w zakresie w jakim wskazany świadek zeznał, że pismo z dnia 5 marca 2015 r. skierowane do ojca powódki zostało również przesłane do wszystkich członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Jak bowiem zaznaczono powyżej do akt sprawy zostało złożone oświadczenie, z którego wynika, że nie wszyscy członkowie pozwanej Wspólnoty pismo to otrzymali. W pozostałym zakresie zeznania wskazanego świadka zostały uznane za spójne i logiczne, a także znajdujące potwierdzenie w przedłożonych do akt sprawy dokumentach.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka Z. D.. Zeznania te jednak skupiały się przede wszystkim na wskazywaniu przyczyn kwestionowania przez powódkę podjętych uchwał.

Ponadto, trzeba wskazać, iż zeznania członka Zarządu Wspólnoty M. P. przesłuchiwanego za pozwaną, ograniczały się wyłącznie do potwierdzenia okoliczności ustalonych na podstawie dokumentów, a także wskazania, że sprawozdanie było z nim konsultowane drogą elektroniczną.

Sąd zważył, co następuje

Powództwo w niniejszej sprawie częściowo zasługiwało na uwzględnienie.

Przed przejściem do zasadniczych rozważań dotyczących poszczególnych uchwał, których uchylenia powódka żądała należy poczynić kilka wstępnych uwag przybliżających regulacje ustawowe stanowiące podstawę wniesionego powództwa.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892) – dalej powoływana 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. Natomiast powództwo, o którym mowa w powołanych przepisach w myśl ust. 1a powołanego artykułu, może być wytoczone przeciwko wspólnotie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Co istotne zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy (ust. 2 powołanego artykułu).

W orzecznictwie nie budzi żadnej wątpliwości, że chociaż w powołanym art. 25 ust. 1 u.w.l. użyto sformułowania "zaskarżyć uchwałę do sądu", to faktycznie chodzi o wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 10 grudnia 2014 r., sygn. akt I ACa 1276/14, Lex nr 1651896). Przy czym w orzecznictwie słusznie zwrócono uwagę, że uchwałę zaskarżyć może każdy właściciel, zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą, jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym także właściciel, który głosował za uchwałą (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2005 r., sygn. akt III CZP 43/05, Lex nr 151450).

Nie kwestionowane jest również, że uchybienia formalne, jakich dopuszczono się przed zebraniem (np. w zakresie wymogów związanych z jego zwołaniem), mogą być podstawą do uchylenia podjętych na nim uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., sygn. akt IV CKN 1351/00, Lex nr 78607). Zwraca się także uwagę, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r., sygn. akt II CSK 370/06, Lex nr 271507). Wymaga nadto podkreślenia, że termin przewidziany na wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały, o którym mowa w powołanym art. 25 ust. 1a u.w.l. jest terminem zawitym prawa materialnego, który nie może zostać przywrócony ani przedłużony (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 maja 2011 r., sygn. akt VI ACa 1153/10, Lex nr 1120206; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 20 marca 2014 r., sygn. akt I ACa 127/14, Lex nr 1459033;).

Należy zauważyć, iż w art. 25 ust. 1 u.w.l. mowa o czterech różnych przesłankach, na których może być oparte powództwo o uchylenie uchwały. Uchwała może być bowiem: niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszać zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszać interesy właściciela lokalu.

Niezgodność z przepisami prawa będzie z reguły miała miejsce, kiedy treść uchwały będzie pozostawać w sprzeczności z przepisami u.w.l. oraz przepisami Kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r., sygn. akt I ACa 507/12, Lex nr 1237864). Nie oznacza to jednak, że uchwała nie może być sprzeczna z innymi aktami normatywnymi. Przesłanka niezgodność z przepisami prawa odnosi się bowiem do całego porządku prawnego. Natomiast niezgodność uchwały z umową będzie miała miejsce, kiedy uchwała będzie sprzeczna z umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną. Zaś przesłanka naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną związana jest z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych polegającym na wspólnym utrzymaniu nieruchomości w należytym (dobrym) stanie. Tym samym ustawodawca umożliwił każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali, gdyby postanowili oni zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo postanowili wstrzymać się od ponoszenia niezbędnych kosztów (por. Bończak – Kucharczyk Ewa. Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, wyd. II. Lex 2012 r., nr 8635). Z kolei naruszenie interesu właściciela lokalu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., sygn. akt III CSK 325/09, Lex nr 602266). Odpowiedź zaś na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 30 czerwca 2015 r., sygn. akt I ACa 150/15, Lex nr 1770671).

Odnosząc poczynione uwagi do rozpatrywanej sprawy należy wskazać, iż zarówno uchwała nr 4/2014 z dnia 31 marca 2014 r., jak również uchwała nr 2/2015 z dnia 24 marca 2015 r., których uchylenia domagała się powódka, były podejmowane częściowo na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej odpowiednio w dniu 31 marca 2014 r. i w dniu 24 marca 2015 r., a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Powódka o treści podjętych uchwał została zawiadomiona pismem z dnia 20 maja 2015 r. Powództwo zostało zaś złożone w dniu 29 czerwca 2015 r. Został zatem zachowany termin, o którym mowa w art. 25 ust. 1a u.w.l.

Przechodząc do kwestii poszczególnych uchwał, należy przypomnieć, że uchwałą nr 4/2014 z dnia 31 marca 2014 r. nadano nowe brzmienie § 6 Regulaminu poprzez zobowiązanie właścicieli do wymiany wodomierzy, na typ wodomierzy z odczytem radiowym powszechnie zamontowany we wspólnocie, z zastrzeżeniem, że koszt wymiany wodomierzy poniesie wspólnota mieszkaniowa i będzie on wydatkowany z funduszu remontowego. Zarzuty powódki względem tej uchwały w gruncie rzeczy sprowadzały się do twierdzenia, iż została ona podjęta wbrew przepisom prawa, a także narusza interes powódki, gdyż nie dotyczy rzeczy wspólnej, a części składowej lokalu, jaką jest wodomierz znajdujący się za zaworem odcinającym wodę. Z kolei pozwana odwołując się do okoliczności związanych z zawarciem przez nią umowy z (...) S.A. z siedzibą w P. w przedmiocie dostarczania i odprowadzania ścieków do i z nieruchomości, wskazywała, że to na niej ciąży obowiązek rozliczenia poszczególnych mieszkańców ze zużytej przez nich wody, a tym samym podkreśliła, że skoro część wspólna to część, z której korzysta więcej niż jeden właściciel, to wodomierze miały nie tylko znaczenie dla poszczególnych właścicieli mieszkań, lecz także dla całej Wspólnoty, jako podmiotu, który musiał rozliczyć się z zakładem wodociągowym w imieniu swoich członków. Między stronami nie było zaś sporu co do tego, że w lokalach znajdują się wodomierze, przed którymi są zawory odcinające dopływ wody, których zamknięcie w każdym z lokali pozostaje bez wpływu na możliwość korzystania z wody przez innych współwłaścicieli.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W orzecznictwie podkreśla się, że przedmiotem uchwał właścicieli lokali mogą być jedynie takie sprawy, które dotyczą nieruchomości wspólnej. Wyjątkiem jest zaś sytuacja, o jakiej mowa w przepisie art. 22 ust. 4 u.w.l., dotycząca połączenia dwóch lokali lub podziału lokalu. Wspólnota Mieszkaniowa nie posiada zatem uprawnień do ingerowania w formie uchwały, w tym także w postaci uchwalania tzw. regulaminów, w sferę wykonywania przez właściciela jego praw do wyodrębnionego lokalu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r., sygn. akt II CSK 600/08, Lex nr 500188), a żaden przepis prawa, nie zezwala Wspólnocie Mieszkaniowej na składanie oświadczeń woli o charakterze władczym, którym poszczególni właściciele mieliby obowiązek się podporządkować (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 stycznia 2014 r., sygn. akt I ACa 1394/13, Lex nr 1439301).

W wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia z dnia 19 lipca 2013 r., sygn. akt I ACa 222/13 (Lex nr 1369389), na który powołuje się powódka zaznaczono, iż instalacja wodna i grzewcza w części służącej doprowadzeniu wody i ciepła do poszczególnych lokali, począwszy od zaworów zamykających dopływ wody i ciepła do lokalu, nie stanowi elementu nieruchomości wspólnej. Zaznaczono przy tym, iż okoliczność, że urządzenia pomiarowe są fizycznie położone na zewnątrz poszczególnych lokali, nie może przesądzać o ustaleniu granic nieruchomości wspólnej. W świetle art. 3 ust. 2 u.w.l. istotne jest bowiem to, czy urządzenia te służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Podobne stanowisko zostało również wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 30 maja 2014 r., sygn. akt I ACa 136/14 (Lex nr 1488603), w którym stwierdzono, że montaż czy wymiana wodomierzy i ciepłomierzy, służących do rozliczania zużycia ciepła i wody w danym lokalu, nie są związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości. Poglądy wyrażone w tych wyrokach Sąd podziela.

Jak już wskazano, w niniejszej sprawie nie było sporu co do tego, że na instalacji wodnej doprowadzającej wodę do każdego z lokali przed wodomierzami znajdują się zawory, których zamknięcie pozostaje bez wpływu na możliwość korzystania z wody przez właścicieli innych lokali. W ocenie Sądu okoliczność ta powoduje, iż instalacja wodna znajdująca się za tym zaworem służy wyłącznie do użytku właściciela danego lokalu. Skoro bowiem konsekwencją zakręcenia zaworu doprowadzającego wodę do danego lokalu, jest wyłącznie brak wody w tym lokalu, to nie można przyjąć, iż instalacja wodna za tym zaworem nie służy wyłącznie do użytku właściciela tego lokalu. Bez wpływu na taką ocenę pozostaje zaś powoływana przez pozwaną okoliczność, że to ona zawarła umowę w przedmiocie dostarczania wody i odprowadzania ścieków, a zatem to na niej spoczywa obowiązek rozliczenia poszczególnych mieszkańców ze zużytej przez nich wody.

Wymaga zaznaczenia, że zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r., poz. 139) dostarczanie wody lub odprowadzanie ścieków odbywa się na podstawie pisemnej umowy o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków zawartej między

przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym a odbiorcą usług. Przy czym jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielolokalowym lub budynkami wielolokalowymi, umowa jest zawierana z ich właścicielem lub z zarządcą (ust. 5 powołanego artykułu). W takim zaś przypadku właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych jest uprawniony do zainstalowania wodomierzy przy wszystkich punktach czerpalnych wody w danym budynku, a osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany (ust. 8 powołanego artykułu). Powołane przepisy stanowią zatem podstawę do zainstalowania przez pozwaną wodomierzy przy punktach czerpalnych wody w danym budynku. Jednocześnie z przepisów tych nie wynika prawo pozwanej do zobowiązania – jak w kwestionowanej uchwale – właścicieli poszczególnych lokali do wymiany wodomierzy na te z odczytem radiowym. Jest to bowiem wkroczenie w sferę wykonywania przez właściciela jego praw do wyodrębnionego lokalu. Prawa tego zaś powołane powyżej przepisy nie dają. Jednocześnie – co istotne – w § 7 Regulaminu stanowiącego załącznik do uchwały nr 6/2011, którego § 6 kwestionowana uchwała zmieniała, uregulowane zostały sytuacje związane z rozliczeniem zużycia wody i odprowadzania ścieków, w sytuacji nie przekazania odczytu w terminie 14 dni od daty odczytu, a także w przypadku używania wodomierza z naruszoną lub uszkodzoną plombą bądź bez plomby, czy uszkodzonego wodomierza (§ 12). Abstrahując zatem od kwestii, iż w lokalu powódki znajduje się wodomierz ale bez możliwości radiowego odczytu, to w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej został uregulowany sposób rozliczania wody, w sytuacjach, w których nie można tego dokonać na podstawie odczytu wodomierza.

Ze wskazanych powyżej przyczyn uchwałę nr 4/2014 z dnia 31 marca 2014 r. jako niezgodną z przepisami prawa należało uchylić, o czym orzeczono w pkt 1 wyroku.

Odnosząc się natomiast do uchwały nr 2/2015 z dnia 24 marca 2015 r., którą przyjęto roczne sprawozdania finansowe z działalności zarządu nieruchomością wspólną w roku 2014 – w tym sprawozdanie finansowo – księgowo, stanowiące załącznik nr 1 do tej uchwały i postanowiono przeznaczyć nadwyżkę bilansową w wysokości 5.593,77 zł na koszty zarządu nieruchomością wspólną w roku 2015 r., należy podkreślić, iż powódka odwołując się do orzecznictwa Sądów Apelacyjnych wskazywała, że sprawozdanie finansowe, które zostało zatwierdzone nie zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, a nadto wbrew przepisom tej ustawy nie zostało podpisane przez Zarząd Wspólnoty. Już w tym miejscu należy zaznaczyć, iż między stronami nie było sporu, co do tego, że sprawozdanie było sporządzone przez pracowników Spółki zarządzającej i przez pracownika tej Spółki podpisane, a także przez niego przedstawiane na Zebraniu Wspólnoty w dniu 24 marca 2015 r., który nadto odpowiadał na pytania dotyczące tego sprawozdania. Co istotne powódka nie kwestionowała, że Zarząd Wspólnoty sprawozdanie to akceptował, a pracownicy Spółki zarządzającej byli przez Zarząd upoważnieni do jego przygotowania i przedstawienia. Okoliczność ta została zresztą potwierdzona przez zeznającego za pozwaną członka Zarządu.

Na wstępie trzeba zaznaczyć, iż zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 tej ustawy, jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Przedmiotem zaś zebrania ogółu właścicieli lokali, które to zebranie musi być zwołane co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku, jest m.in. sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium (art. 30 ust. 1 pkt 3 w zw. z ust. 3 pkt 2 u.w.l.). Trzeba zaznaczyć, iż u.w.l. nie daje żadnych wskazówek co do formy i treści powołanego sprawozdania.

W orzecznictwie Sądów Apelacyjnych wyrażane są natomiast odmienne stanowiska co do tego jakie wymagania musi spełniać sprawozdanie, a w szczególności co do tego czy musi ono zostać podpisane przez członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

W jednym wskazuje się, że skoro u.w.l. nakłada na wspólnotę obowiązek corocznych obrad nad sprawozdaniem zarządu, to winien to być dokument pochodzący od zarządu (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 czerwca 1999 r., sygn. akt I ACa 282/99, Lex nr 43459). Przy czym w niektórych orzeczeniach dzielących ten pogląd poprzez odwołanie się do art. 52 ust. 2 ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, wskazuje się, iż przynajmniej sprawozdanie finansowe, stanowiące część składową sprawozdania zarządu, winno mieć formę pisemną, a nadto zostać opatrzone, podpisami wszystkich członków zarządu, którzy przyjmują odpowiedzialność za

jego kompletność i rzetelność (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 maja 2012 r., sygn. akt I ACa 171/12, Lex nr 1235645). Natomiast w wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 9 października 2012 r., sygn. akt I ACa 990/12 (Lex nr 1283814) dodatkowo zaznaczono, iż sprawozdanie nie tylko powinno być podpisane w sposób, o którym mowa w art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości, ale nadto sporządzone przez posiadającą do tego uprawnienia osobę według wymogów uregulowanych w ustawie o rachunkowości.

Z kolei w drugim stanowisku, które zostało wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 stycznia 2013 r., sygn. akt I ACa 1171/12 (Lex nr 1271923) zwraca się uwagę, że „Sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej, o jakim mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 u.wł.lok. nie podlega, jeżeli chodzi o jego część finansową, rygorom przewidzianym w przepisach o rachunkowości. Z natury rzeczy będzie ono miało formę uproszczoną i zawierać będzie przede wszystkim rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku kalendarzom, w szczególności w oparciu o wpłacone przez właścicieli zaliczki, oraz o prowadzoną przez zarząd pozaksięgową ewidencję tych kosztów (art. 29 ust. 1 u.wł.lok.). Z punktu widzenia poprawności sprawozdania istotne jest zatem jedynie zestawienie faktycznych wpłat z tytułu zaliczek oraz wydatków ponoszonych na utrzymanie nieruchomości. (...) Nie ma w związku z tym przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione np. tylko ustnie przez jednego z członków zarządu czy nawet osobę przez zarząd do tego upoważnioną. Istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania tego dokumentu za własny.”. Pogląd ten został zaakceptowany przez Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 9 marca 2015 r., sygn. akt I ACa 1330/14 (Lex nr 1675889), w którym dodatkowo stwierdzono, że z przepisów ustawy o własności lokali nie wynika obowiązek sporządzenia sprawozdania finansowego wyłącznie przez zarząd, a nadto żaden przepis ustawy o własności lokali nie zakazuje zarządcy sporządzania i podpisywania sprawozdania finansowego, nawet jeśli to ostatecznie zarządowi udziela się absolutorium. Zbliżone stanowisko zajęł również Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 29 stycznia 2014 r., sygn. akt I ACa 652/13 (Lex nr 1438094), w którym zaznaczono, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej ma obowiązek prowadzić tylko uproszczoną dokumentację finansową (por. art. 29 ust. 1 u.w.l.), a wspólnoty w zakresie sprawozdawczości finansowej nie mają nałożonych takich restrykcyjnych wymogów jak spółki prawa handlowego czy inne podmioty wymienione w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz nie dotyczą ich przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek niebędących spółkami handlowymi i nieprowadzących działalności gospodarczej. Tym samym w ocenie Sądu Apelacyjnego w Lublinie skoro wspólnoty mieszkaniowe nie mają obowiązku sporządzania sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości to można bronić poglądu, że niedopełnienie wymogu jego podpisania przewidzianego art. 52 ust. 2 tej ustawy nie prowadzi z tej przyczyny do sprzeczności uchwały właścicieli zatwierdzającej takie niepodpisane sprawozdanie z tymże przepisem, skutkujące koniecznością jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela opisane wyżej drugie stanowisko, mniej formalistyczne, zarówno w kwestii braku obowiązku przedstawienia na zebraniu właścicieli sprawozdania sporządzonego na podstawie ustawy o rachunkowości, jak również, w kwestii braku obowiązku jego podpisania przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej. Sąd nie podzielił zatem zapatrywania powódki.

Trzeba zauważyć, iż sprawozdanie przedstawiane na zebraniu ogółu właścicieli lokali, w części finansowej ma umożliwić właścicielom zapoznanie się z przychodami i kosztami związanymi z zarządem nieruchomością wspólną, a tym samym dokonanie kontroli działalności zarządu lub zarządcy. Jak już wskazano z u.w.l. nie wynika, aby sprawozdanie musiało spełniać wymogi, o których mowa w ustawie o rachunkowości. Należy podkreślić, iż zgodnie z art. 29 ust. 1 u.w.l. zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 tej ustawy, 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.

Trzeba zatem przyjąć, iż minimalny zakres rocznego sprawozdania finansowego sporządzanego według pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną powinien zawierać informację o zaliczkach uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej (por. powołany powyżej wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 9 marca 2015 r., sygn. akt I ACa 1330/14). Sprawozdanie załączone do

zawiadomienia o zebraniu i przedstawione na tym zebraniu takie informacje zawiera. Co istotne z protokołu z zebrania z dnia 24 marca 2015 r. wynika, iż przedstawiciel Spółki zarządzającej omówił sprawozdanie z działalności zarządu i poszczególne pozycje sprawozdania finansowego, a także odpowiadał na zadawane w tej materii pytania. Umożliwiono więc właścicielom również wyjaśnienie swoich ewentualnych wątpliwości, co do treści przedstawionego sprawozdania, w tym obejmującego część finansową.

Zdaniem Sądu nie sposób uznać, iż sprawozdanie sporządzone w oparciu o ustawę o rachunkowości, umożliwiłoby właścicielom, którzy co do zasady nie mają szczegółowej wiedzy w zakresie księgowości, lepszą kontrolę działalności zarządu bądź zarządcy. Szczególnie, że w sytuacji, w której właściciel chce uzyskać dodatkowe, bardziej szczegółowe informacje, może w ramach przewidzianego w art. 29 ust. 3 u.w.l. prawa kontroli działalności zarządu, zwrócić się o ich udzielenie, z czego powódka i jej pełnomocnik korzystają. Nie można też zgodzić się z powódką, iż przedstawione sprawozdanie było sprzeczne z uchwałą nr 4/2012 z dnia 27 stycznia 2012 r. Z § 4 tej uchwały wynika, że prowadzenie ewidencji księgowej, o której mowa w § 3 tej uchwały powinno zapewnić uzyskanie danych niezbędnych do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego, a zwłaszcza ustalenia: wielkości przychodów w postaci należnych wpłat od właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną; wielkości pozostałych przychodów; kosztów zarządu nieruchomością wspólną (wydatków na remonty i bieżącą konserwację, opłat za dostawę energii elektrycznej w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, wydatków z tytułu ubezpieczenia, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenia członków zarządu lub zarządcy oraz innych opłat); stan rozrachunków (należności i zobowiązań); stan środków pieniężnych, ich przychodów i rozchodów; stan środków funduszu remontowo – modernizacyjno – inwestycyjnego. Przedstawione sprawozdanie powołane informacje zaś zawiera.

Wbrew stanowisku powódki nie można również uznać, iż sam brak złożenia pod sprawozdaniem podpisów przez członków Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej powoduje, iż uchwała nr 2/2015 z dnia 24 marca 2015 r. powinna zostać uchylona. Należy zauważyć, iż na podstawie umowy z dnia 16 listopada 2011 r. Spółce zarządzającej zostało powierzone m.in. sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego oraz wykonywanie wszelkich czynności związanych ze zwoływaniem i obsługą zebrań właścicieli lokali. Powódka nie kwestionowała zaś, iż Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej akceptował przedstawione sprawozdanie, a także, że upoważnił do jego sporządzenia i przedstawienia pracowników Spółki zarządzającej. Skoro jak już wskazano powyżej nie można przyjąć, iż sprawozdanie przedstawiane na zebraniu właścicieli powinno być sporządzone w oparciu o ustawę o rachunkowości, to nie można również wymagać, aby było podpisane, w sposób, o którym mowa w art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Biorąc pod uwagę powyższe, w ocenie Sądu brak było podstaw, aby uchylić uchwałę nr 2/2015 z dnia 24 marca 2015 r. Tym samym powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt 2 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty procesu złożyła się opłata od pozwu w kwocie 400 zł oraz wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika pozwanej w wysokości 180 zł, określone na podstawie § 5 w związku z § 11 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.) odnośnie każdej z uchwał.

Powództwo o uchylenie dwóch uchwał zostało uwzględnione w części, tj. co do jednej z uchwał.

Pozwana powinna zatem zwrócić powódce kwotę 200 zł, a powódka pozwanej kwotę 180 zł. Tym samym pozwana powinna zwrócić powódce kwotę 20 zł, o czym na podstawie powołanych przepisów orzeczono w pkt 3 wyroku.

SSO Ryszard Nowak