



I C 236/19 - wyrok z uzasadnieniem Sąd Okręgowy w Olsztynie z 2019-07-31



Metryka

Treść

Powołane przepisy

Orzeczenia podobne



Sygn. akt: I C 236/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:

Sędzia Ewa Oknińska

Protokolant:

p.o. sekretarza sądowego Paula Łożyńska

po rozpoznaniu w dniu 31 lipca 2019 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. R.**

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I. uchyła uchwałę(...)z dnia 13 lutego 2019 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem kosztów procesu.

Sędzia Ewa Oknińska

Sygn. akt I C 236/19

UZASADNIENIE

Powódka **J. R.** wniosła przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w O.** pozew o uchylenie uchwały nr (...)z dnia 13 lutego 2019 r. w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium za 2018 r.

W uzasadnieniu zarzuciła niezgodność uchwały z przepisami prawa, albowiem uchwała nie została przyjęta przez ogół właścicieli. Ponadto powódka zarzuciła naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną przez przyjmowanie uchwał niegodnych z prawem i niekorzystnych finansowo, naruszenie interesów powódki poprzez uniemożliwienie realizacji jej praw i obowiązków wynikających z ustawy i pokrzywdzenie jej interesów finansowych poprzez podejmowanie niekorzystnych finansowo uchwał (k. 4-7). Powódka wskazała, że zarząd nie przedstawił sprawozdania rocznego (k. 129)

W odpowiedzi na pozew, pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz obciążanie powódkę kosztami procesu w tym kosztami zastępstwa prawnego według norm przepisanych oraz kosztami opłaty od pełnomocnictwa.

Pozwana Wspólnota wskazała, że podjęła uchwałę nr (...) z dnia 13 lutego 2019 r., w której większość współwłaścicieli głosowało za udzieleniem Zarządowi absolutorium za 2018 r. Głosowanie odbyło się częściowo na zebraniu i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Pismem z dnia 25 lutego 2019 r. współwłaściciele zostali poinformowani o treści podjętej uchwały. W ocenie pozwanej, Zarząd Wspólnoty wykonuje wszystkie obowiązki wynikające z przepisów [ustawy o własności lokali](#). Zarząd zapoznaje się ze stanem finansów i nadzoruje pracę administratora (k. 110-111).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielem lokalu położonego w budynku pozwanej Wspólnoty. W budynku znajduje się 16 lokali, w tym 4 lokale użytkowe. Udział powódki wynosił 6/100 w częściach wspólnych nieruchomości.

(niezaprzeczone, a nadto dowód: odpis KW k. 12-14)

Umową z dnia 18 grudnia 2003 r. członkowie Zarządu pozwanej Wspólnoty powierzyli administrowanie sprawami Wspólnoty – Zakładowi (...) Spółka z o.o. z siedzibą w O..

(dowód: umowa k. 10-11)

W latach 2014-2015 Wspólnota dokonała ocieplenia termomodernizacyjnego budynku, elewacji i remontu budynku. Pozwana w 2014 r. zaciągnęła na ten cel kredyt na kwotę 192.230 zł. Na dzień 31 grudnia 2018 r, pozostała do spłaty kwota 64.203 zł z tytułu kredytu. Inwestycja nie została rozliczona. Pozwana nie wypłaciła wykonawcy robót pełnej kwoty, albowiem wykonawca nie dokonał usunięcia zgłoszonych usterek, m.in. dot. balkonów i dachu.

Wśród inwestycji poczynionych przez mieszkańców Wspólnoty była również budowa węzła cieplnego, którego koszty zostały pokryte bez konieczności wspomaganie się kredytem.

(dowód: przesłuchanie T. Z. 204-205, k. 132 zeznania świadka W. S. k. 189v-190)

Wymieniona Wspólnota podjęła w dniu 7 czerwca 2018 r. uchwałę nr (...) w przedmiocie wyrażenia zgody na odpłatne umieszczenie przez najemcę lokalu nr (...) tablic informacyjnych na elewacji budynku od strony ulicy (...) oraz w bramie wjazdowej za wynagrodzeniem w wysokości 10 zł miesięcznie oraz upoważnienie Zarządu do zawarcia przedmiotowej umowy.

Po niespełnieniu w jednym miesiącu, Wspólnota podjęła w dniu 12 lipca 2018 r. kolejną uchwałę nr (...), w której uchylili uchwałę nr (...) z dnia 7 czerwca 2018 r. i jednocześnie uregulowała na nowo kwestię umieszczenia na elewacji tablic informacyjnych za kwotę 40 zł miesięcznie.

Obie uchwały zostały przez powódkę zaskarżone do Sądu Okręgowego w Olsztynie. Ostatecznie sprawy zostały połączone do wspólnego rozpoznania i zarejestrowane pod sygnaturą akt (...). W związku z rezygnacją najemcy lokalu nr (...) z umieszczenia tablic, Wspólnota w dniu 12 października 2018 r. podjęła decyzję o uchyleniu uchwały nr (...).

W między czasie, pozwana Wspólnota podjęła kolejną uchwałę nr (...) z dnia 4 września 2018 r., w której wyraziła zgodę na zaciągnięcie kredytu w (...) S.A. Oddział w O. do wysokości 34.350 zł celem sfinansowania części inwestycji polegającej na wykonaniu w pomieszczeniu piwnicznym węzła cieplnego oraz budowie instalacji ciepłej wody użytkowej w budynku Wspólnoty.

Powódka zaskarżyła do Sądu Okręgowego w Olsztynie uchwałę nr (...) składając w dniu 29 października 2018 r. pozew o jej uchylenie. Sprawę zarejestrowano pod sygnaturą akt (...). W niedługim czasie, na zebraniu w dniu 26 listopada 2018 r. członkowie Wspólnoty podjęli decyzję o uchyleniu uchwały.

W związku z uchynieniem przez Wspólnotę uchwał nr (...) nr (...) i nr (...) oraz z uwagi na złożenie przez powódkę wniosków o cofnięcie pozwów, postanowieniem z dnia 9 listopada 2018 r. w sprawie (...) umorzono postępowanie oraz postanowieniem z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie (...), umorzono postępowanie.

(dowód: uchwała (...)k. 9, dowód z akt sprawy (...)tut. Sądu: pozew k. 4-9, odpowiedź na pozew k. 38, postanowienie k. 49-49v, dowód z akt sprawy (...)tut. Sądu: pozew k. 4-7 uchwały k. 10-11 i 45, postanowienie k. 47 oraz z akt dołączonych (...)tut. Sądu: pozew k. 3-6,)

W dniu 13 lutego 2019 r. odbyło się roczne zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w O.. Na zebraniu obecnych było 8 właścicieli lub ich reprezentantów z łącznym udziałem wynoszącym 45/100. Tego dnia obecni na zebraniu otrzymali na piśmie rozliczenie kosztów swoich lokali.

Obecni członkowie wspólnoty przyjęli zgodnie zaproponowany porządek zebrania, który obejmował między innymi przyjęcie sprawozdania zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium za 2018 r. oraz uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu.

Na zebraniu w imieniu Zarządu koszty eksploatacji i konserwacji przedstawiła pani E. P., reprezentująca Administratora, która jednocześnie była na zebraniu jego przewodniczącą. Sprawozdanie nie zostało doręczone obecnym na zebraniu właścicielom. We wcześniejszych latach sprawozdanie było sporządzane na piśmie.

Z uwagi na niez uzyskanie większości w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium, podjęto decyzję o dozbieraniu głosów w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Ostatecznie za przyjęciem uchwały w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium było 75/100 udziałów, przeciwko 6/100. Powódka w dniu 13 marca 2019 r. została poinformowana o podjęciu przedmiotowej uchwały.

(dowód: protokół k. 39-40, lista obecności k. 117, uchwała (...), zeznania świadka P. S. k. 132v, zeznania świadka H. L. k. 133, zeznania świadka M. S. k. 133v, pismo (...) z dnia 25 lutego 2019 r. k. 118, zeznania świadka M. K. (1) k. 188v, zeznania świadka M. K. (2) k. 189, zeznania świadka B. S. k. 189v, zeznania świadka W. S. k. 189v-190, zeznania świadka M. B. k. 190v, zeznania świadka W. T. k. 190v-191, rozliczenie – k. 43, pismo z dnia 25 lutego 2019 r. – k. 118)

Pozwana prowadzi 2 odrębne rachunki bankowe w zakresie eksploatacji oraz funduszu remontowego.

(dowód: zeznania świadka W. S. k. k. 189v-190, zeznania świadka M. B. k. 190v-191, kartoteki k. 43, 45-77, bilans sald dla poszczególnych lokali k. 104, notatka służbowa k. 122)

W 2018 r. lokal nr (...) z uwagi na nieregulowanie należności przez właściciela lokalu został sprzedany w trybie postępowania sądowego. Środki ze sprzedaży nie wpłynęły jeszcze na konto wspólnoty.

(bezsporne, ponadto dowód: przesłuchanie M. K. (1) – k. 188 v.-189, przesłuchanie T. Z. – k. 204 v.)

Sąd zważył, co następuje:

W toku tak ustalonego stanu faktycznego, powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie na dokumentach przedstawionych w sprawie, których wiarygodności nie podważała żadna ze stron. Sąd oparł się na zeznaniach zawnioskowanych świadków oraz stron, przy czym ich zeznaniach uwzględniono w zakresie jakim korelowały z pozostałym materiałem dowodowym. W tym miejscu warto wskazać, że świadkowie, w szczególności H. L., P. S., M. S. (k. 131-134), M. K. (2), B. S., W. S., M. B., W. T., S. C. (k. 188-192) nie pamiętali zakresu

przedmiotowego składanego sprawozdania, w tym wysokości zobowiązań pozwanej Wspólnoty, strat oraz dochodów.

Podstawą prawną dochodzonego roszczenia stanowił [art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali](#) właściciel lokalu. Według którego, właściciel 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.

Skarżona uchwała została podjęta w trybie mieszanym, częściowo na zebraniu, częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. W ocenie Sądu niezasadny jest zarzut powódki dotyczący niezapewnienia wszystkim właścicielom udziału w głosowaniu. Jak wynika z przesłuchania członków zarządu, nie było możliwe odebranie głosów od wszystkich uprawnionych. m.in z uwagi na obowiązki służbowe właścicieli lub brak kontaktu z właścicielami lokali.

Wskazać należy, że zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną 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, przy czym okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy (art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l.).

W świetle art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 pkt 3 u.w.l., zarząd jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności, zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Przedmiotem rocznego zebrania właścicieli jest między innymi ocena pracy zarządu oraz sprawozdanie zarządu. Wskazane zebranie ma charakter sprawozdawczo-ocenny, a jego przedmiotem powinna być szczegółowa ocena pracy zarządu. Ocena ta, bowiem służy ustaleniu, czy nieruchomość wspólna zarządzana była prawidłowo, zaś ostatecznym jej wynikiem jest udzielenie (lub nieudzielenie) absolutorium zarządowi.

Na podstawie analizy dotychczasowego orzecznictwa sądów powszechnych, sprawozdanie ma na celu przedstawienie członkom wspólnoty informacji na temat stanu zarządu nieruchomością wspólną. Chodzi bowiem o czynności dotyczące utrzymania nieruchomości wspólnej w należytym stanie (sprzątnięcie, ubezpieczenie, remonty, zawieranie umów o media, odbiór odpadów), jak i informacje na temat rozliczeń związanych z utrzymaniem nieruchomości (przychodów uzyskanych z wpłat właścicieli tytułem zaliczek lub z innych źródeł jak np. najmu części wspólnej) oraz wydatków na poczet utrzymania budynku, zobowiązań wspólnoty i ostatecznego rozliczenia. (por. orzeczenie SO w Warszawie III C 712/13 z dnia 30 maja 2016 r.).

[Ustawa o własności lokali](#) nie wprowadza żadnych regulacji na temat formy i zawartości sprawozdania składanego właścicielom lokali przez zarząd. Niemniej jednak w literaturze przedmiotu oraz w orzecznictwie przyjmuje się, że do takiego sprawozdania, podobnie zresztą jak do innych sprawozdań finansowych, stosować należy wymogi rzetelności – czyli zgodności z faktami i dokumentami, kompletności, czyli ujmowania wszystkich faktów, jakie miały miejsce i czytelności czyli przedstawienie informacji w taki sposób, aby wszyscy mogli je przeczytać i zrozumieć treść przekazu. Cechą znamionną przy tym jest to, aby owo sprawozdanie było przejrzyste i dające się skontrolować przez członków wspólnoty w zakresie szeroko rozumianych finansów wspólnoty. Innymi słowy sprawozdanie finansowe to istotna część sprawozdania z działalności zarządu wspólnoty, stanowiąca zapis jego działań z perspektywy wpływów i wydatków oraz ich rozliczeń (por. [art. 14](#) w zw. z [art. 21 ust 1](#) i [29 ust. 1](#) u.w.l.). Warte zaakcentowania jest to, że sprawozdanie winno zawierać również część opisową, obejmującą wykaz przeprowadzonych działań, korespondujących ze sprawozdaniem finansowym, stanowiącym odzwierciedlenie liczbowe. Prawdą jest, że [ustawa o własności lokali](#) nie przewiduje formy pisemnej sprawozdania, to jednak opisowy zapis przeprowadzonych działań zarządu pozwala zweryfikować celowość i prawidłowość podejmowanych z punktu widzenia potrzeb prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną.

Powyższe rozważania w przedmiocie sprawozdania należy rozpatrywać w powiązaniu z [art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o rachunkowości](#). Wskazany przepis zawiera nakaz stosowania [ustawy o rachunkowości](#) do jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej, a taką z mocy [art.](#)

331 § 1 k.c. w zw. z art. 6 zd. 2 u.w.l. – będącą tzw. ułomną osobą prawną- wspólnotą mieszkaniową (por. wyrok SN z dnia 16 listopada 2016 r., I CSK 791/15, wyrok SA w Gdańsku z dnia 13 maja 2016 r., V ACa 844/15, wyrok SA w Warszawie z dnia 23 maja 2014 r., I ACa 1732/13). Dane zawarte w sprawozdaniu winny odzwierciedlać ewidencją aktywów i pasywów na dany okres, przy czym jest to podsumowanie poprzedniego i rozpoczęcie kolejnego okresu sprawozdawczego. Zaś art. 29 ust. 1 u.w.l., stawia jedynie określenie minimalnego wymogu w postaci obowiązku prowadzenia ewidencji pozaksięgowej, a więc księgowości uproszczonej w miejsce ksiąg rachunkowych. Z kolei zaś zgodnie ustawą o rachunkowości, owo sprawozdanie winno cechować się rzetelnością, przejrzystością i kompletnością (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13 maja 2016 r., V ACa 844/15, wyrok SA w Katowicach z dnia 28 czerwca 2018 r., I ACa 11/18).

W ocenie Sądu, sprawozdanie obejmujące rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w zakresie kosztów eksploatacji i konserwacji ogłoszone w dniu 13 lutego 2019 r. na zebraniu pozwanej Wspólnoty nie zawierało i nie opisywało relacji pomiędzy zdarzeniami obejmującymi wpływy środków finansowych na konto Wspólnoty i wydatkowania środków, nie odzwierciedlało również stanu rozliczeń finansowych Wspólnoty z właścicielami lokali i podmiotami zewnętrznymi: m.in. z bankiem, wykonawcą robót termomodernizacyjnych (z odpowiedzi na pozew wynikało, że do rozliczenia pozostała kwota 68.514 zł, na rozprawie w dniu 31 lipca 2019 r, pozwany wskazał na kwotę 40.000 zł). Strona pozwana, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika na obalenie twierdzeń powódki i zapisów w protokole zebrania rocznego nie przedłożyła żadnego dokumentu. Sprawozdanie winno przedstawiać poniesione koszty, dostarczać informacji o zaliczkach, o zobowiązaniach wspólnoty oraz prezentować wynik finansowy wspólnoty za dany rok. Nie można uznać, że dla poparcia tezy o prawidłowości sporządzenia sprawozdania z działalności zarządu stanowiły dołączone do akt kartoteki rozliczeń właścicieli lokali w pozwanej Wspólnoty. Przedłożone kartoteki obejmują rozliczenia zaliczek z tytułu eksploatacji i wpłat na fundusz remontowy (k. 45-77). Wskazane rozliczenie obejmowało okres od maja do grudnia 2018 r., zaś zgodnie z art. 29 ust. 1a u.w.l., okresem rozliczeniowym wspólnoty jest pełny rok kalendarzowy – co tym samym uniemożliwia ich weryfikację.

Wskazać należy, że rozliczenie wspólnoty mieszkaniowej za 2018 r. przez administratora znajdujące się na k. 43 nie przedstawia pełnego stanu należności i zobowiązań Wspólnoty. Wymienione zostały koszty i przychody, jednakże nie wymieniono zobowiązań wspólnoty.

Warto w tym miejscu wskazać, że przesłuchani w niniejszej sprawie świadkowie nie byli w stanie przypomnieć sobie treści poruszanych zagadnień na zebraniu w dniu 13 lutego 2019 r., w tym np. czy Wspólnota posiada zadłużenie i w jakiej wysokości (świadek W. S. wskazała, że kredyt zaciągnięty na remont budynku w 2015 r. powinien być już spłacony –vide: k. 190). Wyrażając swoją zgodę na udzielenie zarządowi absolutorium kierowali się ogólną oceną pracy członków zarządu. Uznając, że nieruchomość jest zadbana, czysta oraz, że nie jest prowadzona egzekucja komornicza przeciwko pozwanej, wysunęli wniosek, że zarząd działa sprawnie i prawidłowo.

Oczywiście na rozprawie w dniu 17 czerwca 2019 r. członkowie zarządu w osobie T. Z. i R. Z. operowali kwotami w zakresie zobowiązań Wspólnoty. Niemniej jednak postępowanie dowodowe nie potwierdziło, że podawane informacje zostały przekazane również na zebraniu ogólnym właścicieli w dniu 13 lutego 2019 r.

Reasumując roczne sprawozdanie winno zawierać rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów. Istotą takiego rozliczenia jest zapewnienie przejrzystej, czytelnej i pełnej kontroli członków wspólnoty nad finansami Wspólnoty. Przedstawione sprawozdanie nie było pełnym rozliczeniem. Jego niekompletność w oczywisty sposób rzutowała na brak możliwości udzielenia zarządowi absolutorium. Działalność podmiotu reprezentującego Wspólnotę nie pozwala w świetle takiego sprawozdania na kontrolę rzetelności i prawidłowości działań zarządu, a nadto pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza interes zarówno powódki, jak i innych właścicieli. Przedstawione sprawozdanie w takiej formie i o takiej treści jak na zebraniu w dniu 13 lutego 2019 r. uniemożliwia kontrolę pracy zarządu nad gospodarką finansową Wspólnoty, a w konsekwencji nad finansami jej członków. Sprawozdanie, jako niekompletne, pozbawione możliwości

ustalenia jego prawidłowości nie mogło stanowić podstawy do udzielania zarządowi absolutorium. Skoro sprawozdanie nie spełniało wymogów, tym samym głosowanie nad uchwałą w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium również dotknięte jest wadą formalną uzasadniającą jej uchylenie. Stwierdzić należy, że udzielenia zgody na dalsze działanie zarządu poprzedzone jest uzyskaniem aprobaty w zakresie działalności szeroko rozumianej tegoż zarządu. Stosownie do art. 30 ust. 2 pkt 2 u.w.l., przedmiotem zebrania ogółu właścicieli lokali powinna być ocena pracy zarządu lub zarządcy oraz sprawowanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium. Brzmienie powyższych przepisów jednoznacznie wskazuje, że udzielenie absolutorium stanowi czynność następczą po przedstawieniu sprawozdania. Podkreśla się, że złożenie sprawozdania jest punktem wyjścia dla dokonania oceny pracy zarządu, jego warunkiem koniecznym. Skoro sprawozdanie roczne z działalności prac zarządu na zebraniu w dniu 13 lutego 2019 r. było nieprawidłowe, uchwała nr(...) w sprawie udzielenia absolutorium podlegała uchyleniu, o czym orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie [art. 98 § 1 k.p.c.](#) Powódka wygrała proces i poniosła koszty procesu: opłatę sądową od pozwu w wysokości 200 zł, dlatego też Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

sędzia Ewa Oknińska