

## Sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej

[Paweł Puch](#) | [Administrator 12/2020](#) | 09.01.2021

**Wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 30.07.2020 roku (sygn.akt I C 326/20)**

[http://orzeczenia.olsztyn.so.gov.pl/content/\\$N/150515000000503\\_I\\_C\\_000326\\_2020\\_Uz\\_2020-07-30\\_002](http://orzeczenia.olsztyn.so.gov.pl/content/$N/150515000000503_I_C_000326_2020_Uz_2020-07-30_002)

Do sprawozdania zarządu stosować należy wymogi rzetelności, czyli zgodności z faktami i dokumentami, kompletności czyli ujmowanie wszystkich faktów, jakie miały miejsce i czytelności czyli przedstawienie informacji w taki sposób, aby wszyscy mogli przeczytać i zrozumieć treść przekazu. Niezmiernie ważne jest to, aby sprawozdanie zapewniało przejrzystość i pełną kontrolę członków wspólnoty nad finansami wspólnoty. Sprawozdanie winno zawierać również część opisową podejmowanych przez zarząd czynności – wynika z wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie.

Powódka wniosła pozew o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium. Podniosła liczne zarzuty dotyczące braku przejrzystości i rzetelności sprawozdania, związanego z rozliczeniami finansowymi wspólnoty i działaniami członków zarządu. Sąd uznał pozew za zasadny i uchylił uchwałę.

### **Absolutorium = aprobatą wyników działań**

W przypadku zaskarżania uchwał dotyczących udzielenia lub nieudzielenia absolutorium zarządowi, szczególne znaczenia ma art. 29 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali (UWL). Zasygnalizowany przepis stanowi, że zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, 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.

W związku z tym zarząd obowiązany jest składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Przedmiotem zaś zebrania dotyczącego sprawozdania winna być ocena pracy zarządu. Od tej bowiem oceny zależeć będzie, czy dotychczasowemu zarządowi właściciele lokali udzielą absolutorium czy nie. Udzielenie absolutorium jest przejawem aprobaty dla wyników działań podejmowanych przez zarząd albo dezaprobaty. Ma więc ono znaczenie nie tylko formalne, ale również normatywne, gdyż akceptacja prac zarządu została powierzona wyłącznej kompetencji zebrania ogółu właścicieli. Następstwem nieudzielenia absolutorium winno być podjęcie na tym samym lub kolejnym zebraniu uchwały o zmianie zarządu, w dalszej konsekwencji może mieć wpływ na odpowiedzialność organizacyjną członków zarządu (art. 30 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2 UWL).

### **Brak regulacji ustawowych, ale jest orzecznictwo**

Ustawa o własności lokali, a więc akt prawny, na bazie którego funkcjonują w obrocie prawnym wspólnoty mieszkaniowe, nie zawiera szczegółowych regulacji na temat formy i zawartości takiego sprawozdania. Dlatego też należy posiłkować się dorobkiem orzecznictwa i literatury przedmiotu.

I tak, w orzecznictwie przyjmuje się, że do takiego sprawozdania, podobnie jak do innych sprawozdań finansowych, stosować należy wymogi rzetelności, czyli zgodności z faktami i dokumentami, kompletności, czyli ujmowanie wszystkich faktów, jakie miały miejsce i czytelności, czyli przedstawienie informacji w taki sposób, aby wszyscy mogli przeczytać i zrozumieć treść przekazu. Niezmiernie ważne jest to, aby sprawozdanie zapewniało przejrzystość i pełną kontrolę członków wspólnoty nad finansami wspólnoty. W związku z tym, sprawozdanie winno zawierać informacje na temat stanu zarządu nieruchomością wspólną, czyli informację na temat czynności dotyczących nieruchomości wspólnej, jak np. utrzymanie jej w należytym stanie, zawieranie umów świadczenia usług (media, odbiór odpadów, sprzątnięcie, ubezpieczenie, remonty). Winno również obejmować rozliczenia związane z utrzymaniem, czyli przychodów uzyskanych z wpłat właścicieli tytułem zaliczek lub z innych źródeł (np. wynajem części wspólnej), jak również wydatków na poczet utrzymania nieruchomości.

Nie ma jednego wzoru czy szablonu sporządzania sprawozdań rocznych. Katalog pozycji wymagających umieszczenia w sprawozdaniu jest otwarty i zależy od aktywności podejmowanych inicjatyw. Sprawozdanie winno być zwieńczone rozliczeniem roku obrotowego. Jest nośnikiem informacji o funkcjonowaniu wspólnoty mieszkaniowej, czynności podejmowanych przez zarząd, ale przede wszystkim uwidacznia konieczność pokrycia ewentualnych strat finansowych przez właścicieli,

co wiąże się z potrzebą zaciągnięcia np. kredytu lub szukania innego wsparcia finansowego w instytucjach bankowych.

Obok zestawienia tabelarycznego zawierającego wysokości wszystkich zobowiązań wspólnoty, kosztów, jakie musi wspólnota ponieść, środków finansowych, jakimi dysponuje, sprawozdanie winno zawierać również część opisową podejmowanych przez zarząd czynności. Wszystko to winno być klarowne, rzetelne, czytelne, wiarygodne. Dopiero na takiej podstawie członkowie wspólnoty oceniają działalność i poczynania zarządu, dając temu wyraz w podejmowanej uchwale. Wspólnota mieszkaniowa, jako jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, może na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 10 UWL sama ustanowić zasady i sposób prowadzenia ewidencji w drodze podjęcia uchwały w tej sprawie. Bez względu na formę prowadzenia omawianej księgowości, dane ujęte w sprawozdaniu rocznym winny uwzględniać aktywa i pasywa, jak również bilans poprzedniego i rozpoczęcie kolejnego okresu sprawozdawczego.

### **Obligatoryjność zapisów w sprawozdaniu**

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, że już na pierwszy rzut oka widać, że przedłożone na zebraniu sprawozdanie nie sprostało omawianym wyżej wymogom. Jak wskazano wyżej, nie ma jednego modelowego sposobu sporządzania sprawozdania, jednakże są pewne zapisy, które obligatoryjnie powinny zostać ujęte w sprawozdaniu. O zakresie sprawozdania decydują zadania podejmowane przez zarząd, z których zarząd musi się „wytłumaczyć” właścicielom lokali. Sprawozdanie sporządzone zostało pismem odręcznym, co samo w sobie nie może być oczywiście podstawą zarzutów. Jednak zawiera poprawki, uniemożliwiające odczytanie faktycznych kwot i dat podejmowanych przez zarząd czynności.

Nadto za wykonie usługi, polegającej na montażu wodomierzy ciepłej wody użytkowej, wskazano obok siebie dwie różne kwoty, czyniąc zapis wątpliwym. Nie wiadomo bowiem, jaki jest ostateczny koszt tej usługi. Na drugiej stronie sprawozdania umieszczono skrótowy opis przedsięwzięć wdrożonych przez zarząd, lecz nie wyjaśniono zakresu zadań składających się na podane kwoty. Sprawozdanie nie zawiera rozliczenia poprzedniego okresu, tj. za 2018 r., uniemożliwiając skontrolowanie podejmowanych działań w 2019 r. Nie jest możliwe sporządzenie poprawnego sprawozdania, obejmującego fragment roku rozliczeniowego, bez podsumowania okresu wcześniejszego.

W ocenie sądu, jest to przejaw zerwania zasady ciągłości sprawozdawczości, co uniemożliwia realizację postulatu przejrzystości w finansowaniu działań wspólnoty. Zasada ciągłości obejmuje dokonywanie w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, wyceny aktywów i pasywów, ustalenia wyniku finansowego i sporządzania sprawozdań finansowych, tak by za kolejne lata informacje z nich wynikające dawały się zweryfikować i skontrolować.

W konsekwencji powyższego, przedłożone sprawozdanie nie pozwala na rzetelne rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną (np. rozliczenie zaliczek, nadpłat lub brak wpłat z tytułu kosztów nieruchomością wspólną, wysokości zaciągniętych kredytów, pożyczek, wpłat z tytułu najmu części elewacji), co godzi w interesy członków wspólnoty. Ponadto, tabelaryczne zestawienie kosztów i przychodów nie zawiera źródła ich powstania, co powoduje, że nie jest możliwa ich weryfikacja. Zastrzeżenia wymaga fakt, że rozliczenie to nie zawiera zobowiązań finansowych wspólnoty (kredytu), o których chociażby wspomina część opisowa sprawozdania.

Omawiana tabela nie opisuje relacji pomiędzy zdarzeniami obejmującymi wpływ środków finansowych na konto wspólnoty, a jedynie wydatkowanie środków na pokrycie kosztów, związanych z utrzymaniem części nieruchomości wspólnej. Nie koresponduje również z opisem w części ją poprzedzającej. Nie pokazuje stanu rozliczeń finansowych wspólnoty z właścicielami lokali (stan należności) i podmiotami zewnętrznymi (stan zobowiązań). Stan należności winien jest pokazywać kwotę, jaką właściciele lokali są zobowiązani uiszczać na konto wspólnoty z tytułu należnych opłat, natomiast stan zobowiązań winien jest pokazywać kwotę, jaką wspólnota, a więc ogół właścicieli, zobowiązana jest zapłacić dostawcom, czy innym osobom trzecim.

Zestawienie takie niewątpliwie pozwoliłoby na kontrolę stanu środków na rachunku bankowym wspólnoty, gdyż osiągnięty wynik finansowy winien być zgody ze stanem środków pieniężnych. Zestawienie to jest również niezmiernie ważne z tego powodu, że zgodnie z art. 12 ust. 2 UWL, właścicielom przysługuje prawo do zwrotu nadwyżki przychodów w części, przekraczającej wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Nieujęcie tego niewątpliwie narusza ich interesy ekonomiczne.

orzeczenia.olsztyn.so.gov.pl/content/\$N/150515000000503\_I\_C\_000326\_2020\_Uz\_2020-07-30\_002



**PORTAL ORZECZEŃ**  
SĄDU OKRĘGOWEGO W OLSZTYNIE

Kontrast + - Rozmiar tekstu + -

I C 326/20 - wyrok z uzasadnieniem Sąd Okręgowy w Olsztynie z 2020-07-30

Metryka Treść Powołane przepisy Orzeczenia podobne

Sygn. akt: I C 326/20

**WYROK**

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 30 lipca 2020 r.*

*Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny*

*w składzie następującym:*

*Przewodniczący: sędzia Rafał Kubicki*

*Protokolant: st. sekr. sądowy Agnieszka Grandys*

*po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2020 r. w Olsztynie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa J. R.*

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

*o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej*

*I. uchyla uchwałę nr(...) z dnia 12 lutego 2020 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.;*

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

*Sędzia Rafał Kubicki*

*Sygn. akt I C 326/20*

**UZASADNIENIE**

Powódka J. R. wniosła pozew o uchylenie uchwały nr (...) z 12 lutego 2020 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w O. -

w przedmiocie udzielenia zarządowi wspólnoty absolutorium za 2019 rok. Podniosła liczne zarzuty dotyczące braku przejrzystości i rzetelności sprawozdania związanego z rozliczeniami finansowymi Wspólnoty i działaniami członków Zarządu.

W odpowiedzi na powyższe, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości. W ocenie pozwanej, stanowisko powódki wynika z jej negatywnego nastawienia do osób wybranych przez współwłaścicieli do zarządu oraz z jej osobistych konfliktów z pozostałymi współwłaścicielami, a nie z obiektywnej oceny pracy zarządu.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka, J. R. jest właścicielem lokalu w budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

*(bezsporne, a nadto dowód z odpisu księgi wieczystej (...) k. 14-17).*

Pozwana administrowana jest przez Zakład (...) sp.

z o.o. w O. (skrót (...)).

*(bezsporne, a nadto dowód: umowa o administrowanie k. 12-13)*

W dniu 12 lutego 2020 r. odbyło się zebranie ogółu właścicieli Pozwanej Wspólnoty. Na zebraniu było 6 właścicieli lokali, w tym Powódka. Łącznie z Powódką udział członków liczył 39/100. Na zebraniu zostało odczytane sprawozdanie zarządu za 2019 r. Na prośbę powódki sprawozdanie zostało skserowane i doręczone obecnym członkom Wspólnoty. Z jego treści wynikało, że Wspólnota przeprowadziła budowę instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji w piwnicy oraz w lokalach mieszkalnych i użytkowych w oparciu o sporządzony projekt inż. A. G. (...) Zakład (...) w O.. Jako wartość wykonanej usługi wskazano dwie kwoty tj. 26.099,97 zł oraz 26.350 zł. W dacie rozpoczęcie i zakończenia wymienionych prac dokonano poprawek. Poprawki naniesiono, w ten sposób, że na już istniejących datach nadpisano (poprawiono) rok rozpoczęcia i zakończenia usługi. Zapis uniemożliwia odczytanie prawidłowej daty. Dodatkowo w sprawozdaniu wskazano, że w lipcu i sierpniu 2019 r. dokonano pogwarancyjnych poprawek na dachu, balkonach, strychu oraz, że naprawę wykonała firma (...). Wskazano, że z przymusowej sprzedaży lokalu nr (...) w trybie postępowania sądowego uzyskano kwotę 45.000 zł oraz że pozostało jeszcze do odzyskania 4.275,72 zł. W sprawozdaniu ujęto również, że na prośbę firmy sprzątającej zwiększono wydatki na ten cel tj. 25 zł za rok 2020. Odniesiono się również do zobowiązań w instytucjach finansowych. Określono, że bilans kredytu (...) na koniec roku 2019 r. wyniósł 4.203,27 zł. Umieszczono również inne kwoty zobowiązań, które z uwagi na naniesione poprawki uniemożliwiają ich odczytanie. Na odwrocie sprawozdania umieszczono skróconą tabelę obejmującą roczne rozliczenie kosztów poniesione przez Wspólnotę. Sprawozdanie nie zostało podpisane. Umieszczono pod nim jedynie słowo „zarząd” oraz pieczętkę pozwanej Wspólnoty.

*(dowód: sprawozdanie za 2019 r. k. 11)*

W związku z brakiem wymaganej większości postanowiono o uzupełnieniu głosów w trybie indywidualnego zbierania.

*(bezsporne, dowód: lista obecności na zebraniu 12 lutego 2020 r. k. 39)*

Po zebraniu Wspólnoty, pismem z dnia 25 lutego 2020 r. Powódka zwróciła się do Administratora o wyjaśnienie wątpliwości poprzez przedłożenie szczegółowego wykazu pozycji, które składają się na wymienione w sprawozdaniu i w rozliczeniu kosztów kwot, w szczególności:

- a) funduszu remontowego,
- b) eksploatacji – konserwacji,
- c) wykazu zobowiązań Wspólnoty wobec podmiotów zewnętrznych, wykazu zadłużenia na koniec 2018 i 2019 r. obejmujące wysokości i daty wymagalności tychże zobowiązań,
- d) bilans otwarcia,
- e) wymagane zaliczki,
- f) rzeczywiste wpłaty właścicieli,
- g) koszty poniesione przez Wspólnotę,
- h) wynik rozliczenia tj. informacje o nadpłacie, niedopłacie wraz z informacją, czy saldo ujemne jest spowodowane zaciągniętym uprzednio kredytem, czy faktem zalegania w opłatach przez właścicieli lokali.

W odpowiedzi na powyższe, Powódka otrzymała skróconą tabelę obejmującą rozliczenie kosztów z tytułu eksploatacji i konserwacji za 2019 r. i funduszu remontowego dotyczące lokalu należącego do wymienionej. W dalszych pismach Powódka zwracała się o wyjaśnienie nurtujących ją kwestii



związanych z rozliczeniem rocznym kosztów eksploatacji, konserwacji i funduszu remontowego, na którego wymieniona otrzymała odpowiedzi.

*(dowód: pismo z 25 lutego 2020 r. k. 18-19, rozliczenie k. 20, pisma powódki i odpowiedzi na te pisma k. 100-104)*

Pismem z 12 marca 2020 r. znak (...), (...) Pozwanej Wspólnoty tj. (...), poinformował Powódkę o treści podjętych uchwał. Wśród podjętych uchwał, była uchwała nr (...) o udzieleniu absolutorium Zarządowi Pozwanej Wspólnoty za 2019 rok. Za przyjęciem uchwały głosowało 75/100 udziałów, przeciw było 6/100 udziałów. Przeciwno uchwale głosowała powódka. Ostatecznie uchwała została przegłosowana większością głosów.

*(dowód: pismo (...) II k. 10, uchwała nr (...) z 12 lutego 2020 r. k. 38,)*

W toku postępowania Pozwana Wspólnota złożyła szereg uchwał podjętych w 2019 r. oraz zestawienie obrotów i sald dla kont analitycznych za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. (data wydruku 2 lipiec 2020 r.) oraz za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. (data wydruku 3 czerwca 2020 r.), lista operacji bankowych w okresie od 2 października 2019 r. do 31 października 2019 r., lista operacji zagregowanych z 27 listopada 2019 r. i 19 grudnia 2019 r., fakturę wymiany uszkodzonego odcinka pionu z 17 lipca 2019 r., wraz z protokołem wykonania tej usługi, fakturę prac konserwacyjnych i napraw w zakresie instalatorstwa sanitarnego

z 30 sierpnia 2019 r., kosztorys powykonawczy prac konserwacyjnych z poleceniem wykonania prac z 19 sierpnia 2019 r., rachunek dotyczący rozliczenia kosztów wykonania i montażu oznakowania pionowego i poziomego z 7 listopada 2019 r., zestawienie obrotów na koncie obejmujący zwrot nadpłaty jednego z właścicieli w związku ze sprzedażą mieszkania lokalu w Pozwanej Wspólnocie z 28 czerwca 2019r. (data wydruku 23 lipca 2020 r.)

*(dowód: uchwały nr (...) k. 79-83, zestawienie obrotów i sald k. 84-92, faktury związane z wykonanymi pracami k. 93-95, kosztorys*

*k. 96, polecenie wykonania prac konserwacyjnych k. 97, rachunek k. 98, zestawienie obrotów z (...) k. 99)*

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów. Prawdziwość przedłożonych dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron i nie budzi wątpliwości Sądu. Dokumenty przedłożone do akt, okazały się przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy i Sąd uznał je wszystkie za wiarygodne. Sąd pominął dowód z zeznań świadków wymienionych w pozwie, bowiem fakty, na jakie zostali zgłoszeni, były nieistotne dla merytorycznego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Podstawą prawną roszczenia stanowi [art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali](#). 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.

W przypadku zaskarżania uchwał dotyczących udzielenia lub nieudzielenia absolutorium zarządowi, szczególnego znaczenia ma art. 29 ust. 1 i 1a cytowanej wyżej ustawy. Zasygnalizowany przepis stanowi, że zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksiegową 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. W związku z tym zarząd obowiązany jest składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Przedmiotem zaś zebrania dotyczącego sprawozdania winna być ocena pracy zarządu, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono. Od tej bowiem oceny zależeć będzie, czy dotychczasowemu zarządowi właściciele lokali udzielą absolutorium czy nie. Udzielenie absolutorium jest przejawem aprobaty dla wyników działań podejmowanych przez zarząd albo dezaprobaty. Ma więc ono znaczenie nie tylko formalne, ale również normatywne, gdyż akceptacja prac zarządu została powierzona do

wyłącznej kompetencji zebrania ogółu właścicieli. Następstwem nieudzielenia absolutorium winno być podjęcie na tym samym lub kolejnym zebraniu uchwały o zmianie zarządu, w dalszej konsekwencji może mieć wpływ na odpowiedzialność organizacyjną członków zarządu (art. 30 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2 u.w.l.). Ustawa o własności lokali, a więc akt prawny, na bazie którego funkcjonują w obrocie prawnym wspólnoty mieszkaniowe, nie zawiera szczegółowych regulacji na temat formy i zawartości takiego sprawozdania. Dlatego też należy posiłkować się dorobkiem orzecznictwa i literatury przedmiotu.

I tak, w orzecznictwie przyjmuje się, że do takiego sprawozdania, podobnie jak do innych sprawozdań finansowych, stosować należy wymogi rzetelności czyli zgodności z faktami i dokumentami, kompletności czyli ujmowanie wszystkich faktów, jakie miały miejsce i czytelności czyli przedstawienie informacji w taki sposób, aby wszyscy mogli przeczytać i zrozumieć treść przekazu. Niezmiernie ważne jest to, aby sprawozdanie zapewniało przejrzystość i pełną kontrolę członków wspólnoty nad finansowymi Wspólnoty (wyrok SA w (...) z 4 maja 2018 r., VI ACA 1450/16).

W związku z tym, sprawozdanie winno zawierać informacje na temat stanu zarządu nieruchomością wspólną, czyli informację na temat czynności dotyczących nieruchomości wspólnej jak np. utrzymanie jej w należytych stanie, zawieranie umów świadczenia usług – media, odbiór odpadów, sprzątanie, ubezpieczenie, remonty. Winno również obejmować rozliczenia związane z utrzymaniem, czyli przychodów uzyskanych z wpłat właścicieli tytułem zaliczek lub z innych źródeł (np. wynajem części wspólnej), jak również wydatków na poczet utrzymania nieruchomości. Nie ma jednego wzoru czy szablonu sporządzania sprawozdań rocznych. Katalog pozycji wymagających umieszczenia w sprawozdaniu jest otwarty i zależy od aktywności podejmowanych inicjatyw. Sprawozdanie winno być zwieńczone rozliczeniem roku obrotowego. Jest nośnikiem informacji o funkcjonowaniu wspólnoty mieszkaniowej, czynności podejmowanych przez zarząd, ale przede wszystkim uwidacznia konieczność pokrycia ewentualnych strat finansowych przez właścicieli, co wiąże się z potrzebą zaciągnięcia np. kredytu lub szukania innego wsparcia finansowego w instytucjach bankowych. Obok zestawienia tabelarycznego zawierającego wysokości wszystkich zobowiązań wspólnoty, kosztów, jakie musi wspólnota ponieść, środków finansowych, jakimi dysponuje, sprawozdanie winno zawierać również część opisową podejmowanych przez zarząd czynności. Wszystko to winno być klarowane, rzetelne, czytelne, wiarygodne. Dopiero na takiej podstawie członkowie wspólnoty oceniają działalność i poczynania zarządu, dając temu wyraz w podejmowanej uchwale.

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. Bez względu na formę prowadzenia omawianej księgowości, dane ujęte w sprawozdaniu rocznym winny uwzględniać aktywa i pasywa, jak również bilans poprzedniego i rozpoczęcie kolejnego okresu sprawozdawczego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, że już na pierwszy rzut oka widać, że przedłożone na zebraniu w dniu 12 lutego 2020 r. sprawozdanie nie sprostało omawianym wyżej wymogom. Jak wskazano wyżej, nie ma jednego modelowego sposobu sporządzania sprawozdania, jednakże są pewne zapisy, które obligatoryjnie powinny zostać ujęte w sprawozdaniu. O zakresie sprawozdania decydują zadania podejmowane przez zarząd, z których zarząd musi się „wytłumaczyć” właścicielom lokali. Sprawozdanie z 11 lutego 2020 r. sporządzone zostało pismem odręcznym, co samo w sobie nie może być oczywiście podstawą zarzutów. Jednak zawiera poprawki uniemożliwiające odczytanie faktycznych kwot i dat podejmowanych przez zarząd czynności. Nadto za wykonie usługi polegającej na montażu wodomierzy ciepłej wody użytkowej wskazano obok siebie dwie różne kwoty, czyniąc zapis wątpliwym. Nie wiadomo bowiem, jaki jest ostateczny kosztów tej usługi. Na drugiej stronie sprawozdania umieszczono skrótowy opis przedsięwzięć wdrożonych przez Zarząd, lecz nie wyjaśniono zakresu zadań składających się na podane kwoty. Sprawozdanie nie zawiera rozliczenia poprzedniego okresu tj. za 2018 r. uniemożliwiając skontrolowanie podejmowanych działań w 2019 r. Nie jest możliwe sporządzenie poprawnego sprawozdania obejmujący fragment roku rozliczeniowego, bez podsumowania okresu wcześniejszego. W ocenie Sądu, jest to przejaw zerwania zasady ciągłości sprawozdawczości, co uniemożliwia realizację postulatu przejrzystości w finansowaniu działań

wspólnoty (por. art. 5 § 1 ustawy rachunkowości). Zasada ciągłości obejmuje dokonywanie w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, wyceny aktywów i pasywów, ustalenia wyniku finansowego i sporządzania sprawozdań finansowych, tak by za kolejne lata informacje z nich wynikające dawały się zweryfikować i skontrolować. W konsekwencji powyższego, przedłożone sprawozdanie nie pozwala na rzetelne rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną (np. rozliczenie zaliczek, nadpłat lub brak wpłat z tytułu kosztów nieruchomością wspólną, wysokości zaciągniętych kredytów, pożyczek, wpłat z tytułu najmu części elewacji), co godzi w interesy członków wspólnoty. Nadto, tabelaryczne zestawienie kosztów i przychodów nie zawiera źródła ich powstania, co powoduje, że nie jest możliwa ich weryfikacja. Zastrzeżenia wymaga fakt, że rozliczenie to nie zawiera zobowiązań finansowych Wspólnoty (kredytu), o których chociażby wspomina część opisowa sprawozdania (k. 11). Omawiana tabela nie opisuje relacji pomiędzy zdarzeniami obejmującymi wpływ środków finansowych na konto Wspólnoty, a jedynie wydatkowanie środków na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem części nieruchomości wspólnej.

Nie koresponduje również z opisem na części ją poprzedzającej. Nie pokazuje stanu rozliczeń finansowych Wspólnoty z właścicielami lokali (stan należności) i podmiotami zewnętrznymi (stan zobowiązań). Stan należności winien jest pokazywać kwotę, jaką właściciele lokali są zobowiązani uiszczać na konto Wspólnoty z tytułu należnych opłat, natomiast stan zobowiązań winien jest pokazywać kwotę, jaką Wspólnota a więc ogół właścicieli zobowiązani są zapłacić dostawcom, czy innym osobom trzecim. Zestawienie takie niewątpliwie pozwoliłoby na kontrolę stanu środków na rachunku bankowych Wspólnoty, gdyż osiągnięty wynik finansowy winien być zgodny ze stanem środków pieniężnych. Ww. zestawienie jest również niezmiernie ważne z tego powodu, że zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., właścicielom przysługuje prawo do zwrotu nadwyżki przychodów w części przekraczającej wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Nieujęcie tego niewątpliwie narusza ich interesy ekonomiczne.

Dostrzeżone uchybienia nie mogą zostać naprawione poprzez przedłożenie w toku postępowania zestawienia obrotów i sald zarówno za 2019 jak i za 2018 rok (k. 40-48 i 84-90). Takie zestawienia winny być omawiane na zebraniu rocznym ogółu właścicieli, gdzie każdy z członków wspólnoty (nie tylko powódka) mógłby rozwiązać wątpliwości co do zarządzania finansami Wspólnoty, jak również nabrać przekonania co do prawidłowości podejmowanych przez Zarząd czynności. Jest to nie do zaakceptowania na etapie sądowym, chociażby z tego powodu, że termin do złożenia sprawozdania zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 3 u.w.l., przypada na pierwszy kwartał każdego roku, jak również dlatego, że z dokumentami mają prawo zapoznać się wszyscy członkowie wspólnoty, a nie tylko powódka. Nadto, z treści przepisów ustawy o własności lokali, w tym art. 30 ust. 2 pkt 2, wynika, że sprawozdanie, a więc ocena pracy zarządu jest etapem poprzedzającym głosownie nad udzieleniem lub nieudzieleniem Zarządowi absolutorium i jednocześnie jest warunkiem koniecznym. Nie da się więc etapu analizy sprawozdanie przenieść w czasie. W ocenie Sądu, sprawozdanie z 11 lutego 2020 r. przedstawione na zebraniu właściciel Pozwanej Wspólnoty 12 lutego 2020 r. było nieprawidłowe i narusza art. 29 u.w.l. Dodatkowo narusza zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Jak wykazało postępowanie dowodowe, sprawozdanie finansowe zawiera liczne poprawki – trudne do odczytania. Część opisowa sprawozdanie jest niemożliwa do zweryfikowania z uwagi na jej fragmentaryczność i brak korelacji z częścią matematyczną (finansową). Nie wiadomo bowiem, czy dane zawarte w sprawozdaniu odzwierciedlają rzeczywistość. Sprawozdanie, zarówno w części opisowej jak i w wersji tabelarycznej obrazuje pozycje dla siebie istotne, pomijając rozliczenia z okresu poprzedniego tj. z 2018 r., a także tych rozliczeń, które dla jej mieszkańców są istotne (nadwyżka przychodów i pożytków). Dokument taki, jako niepoddający się kontroli przez właścicieli, a ponadto nawet niepodpisany, jest nieprawidłowy. W związku z tym, uchwała zatwierdzająca omawiane sprawozdanie, czyli uchwała nr (...) z 12 lutego 2020 r., narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy Powódki. Tym samym uchwała winna zostać uchylona, o czym orzeczono jak w pkt. I wyroku. Dodać należy, że powództwo zostało wniesione 28 kwietnia 2020 r. w przepisany terminie 6-tygodniowym od dnia, w którym powódka dowiedziała się o podjęciu uchwały (pismo z 12.03.2020 r.).

Konsekwencją powyższego merytorycznego rozstrzygnięcia, było zasądzenie od Pozwanej na rzecz Powódki zwrotu kosztów procesu – na podstawie art. 98 k.p.c. Pozwana jako strona przegrywająca proces winna jest zwrócić powódce kwotę 200 zł (opłatę od pozwu).

sędzia Rafał Kubicki