

Źródło:

<https://www.sn.pl/sites/orzecznictwo/orzeczenia3/i%20cskp%2045-21.pdf>



Sygn. akt I CSKP 45/21

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 marca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa W. G.  
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "D." przy ul. C. w W.  
o uchylenie uchwał,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 19 marca 2021 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)  
z dnia 28 września 2018 r., sygn. akt VI ACa (...),

- 1) oddała skargę kasacyjną,**
- 2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 240 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 października 2016 r. Sąd Okręgowy w W. uwzględnił powództwo W. G. skierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości „D.” przy ul. C. w W. (dalej - „Wspólnota”) i uchylił uchwały pozwanej z dnia 31 marca 2014 r. w sprawach: przyjęcia sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 r. (nr 1/2014), przeniesienia wyniku zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na fundusz remontowy (nr 2/2014), udzielenia absolutorium członkowi zarządu Z. M. za działalność w okresie od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 r. (nr 3/2014), uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną i fundusz remontowy (nr 4/2014).

Sąd Okręgowy ustalił, że w budynku przy ul. C. w W. znajduje się dwanaście lokali, stanowiących odrębną własność. W dacie podejmowania zaskarżonych uchwał Wspólnotę tworzyło sześciu właścicieli lokali: Z. M. (udział 37,8%), M. M. (udział 17, 6%), W. G. (udział 26, 2%), J. D. (udział 7, 5%), E. i J. małżonkowie J. i V. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (udział 10,5%). Zarząd Wspólnoty w 2013 r. sprawowała jednoosobowo Z. M.. W związku z jej śmiercią, na mocy uchwały z dnia 26 sierpnia 2015 r. (nr 1/2015) na prezesa zarządu pozwanej powołano T. M..

Sytuacja we Wspólnocie od 2011r. była napięta, co znajdowało finał w wielu postępowaniach sądowych. Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 14 maja 2013 r. (III C (...)) uchylił uchwały Wspólnoty podjęte w dniu 19 stycznia 2011 r. w przedmiocie: zasadności poniesienia przez jej członka T. M. nakładów i wydatków na nieruchomość wspólną w kwocie 523.492,42 zł (nr 3/2011), rozszerzenia porządku obrad przez dodanie po punkcie 4 punktu 4 a w przedmiocie wyrażenia zgody na czynności podjęte przez zarząd Wspólnoty, polegające na akceptacji zakresu robót wykonanych przez T. M. na nieruchomości wspólnej w 2010 r. (nr 4/2011), wyrażenia zgody na czynności Zarządu (przekraczające zwykły zarząd), polegające na akceptacji zakresu robót wykonanych przez T. M. na nieruchomości wspólnej w 2010 r. (nr 5/2011), oraz

proporcjonalnego zwrotu przez pozostałych członków Wspólnoty T. M. nakładów poczynionych na nieruchomości wspólną w łącznej kwocie 523.492,42 zł, z pominięciem faktury ((...)) z dnia 17 listopada 2009 r. na kwotę brutto 14.391.50 zł (nr (...)). Apelacja pozwanej od tego rozstrzygnięcia została wyrokiem z dnia 16 września 2014 r. przez Sąd Apelacyjny w (...) oddalona (VI ACa (...)), natomiast w dniu 26 lutego 2016 r. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej pozwanej do rozpoznania (I CSK 392/15).

Wyrokiem z dnia 5 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w W. (III C (...)) uchylił uchwały Wspólnoty podjęte w dniu 28 marca 2012 r. w przedmiocie: przyjęcia sprawozdania zarządu za rok 2011 (nr 1/2012 i nr 2/2011), udzielenia absolutorium zarządowi za rok 2011 (nr 3/2012), uchwalenia miesięcznej opłaty na koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 8,83 zł/m<sup>2</sup>, na fundusz remontowy w wysokości 1,20 zł/m<sup>2</sup> (nr 4/2012) oraz przyjęcia planu gospodarczego na rok 2012 (nr 5/2012). Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 10 czerwca 2014 r. (VI ACa (...)) oddalił apelację pozwanej od tego rozstrzygnięcia.

Nieprawomocnym wyrokiem z dnia 30 maja 2016 r. Sąd Okręgowy w W. (III C (...)) uchylił uchwały Wspólnoty podjęte w dniu 20 maja 2013 r. w przedmiocie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012, udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty w osobie Z. M. za rok 2012, przyjęcia planu gospodarczego na rok 2013 oraz zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, funduszu remontowego oraz świadczeń, przekięgowania wyniku zaliczki eksploatacyjnej w kwocie 97 072,48 zł na fundusz remontowy.

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w W. (III C (...)) oddalił powództwo T. M. przeciwko Wspólnocie o zapłatę kwoty 188.847,97 zł, a postępowanie co do pozostałej kwoty 38.184,00 zł - umorzył, wobec oświadczenia powoda, że w tym zakresie dochodzoną w sprawie kwotę Wspólnota mu zapłaciła. Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dniem 02 czerwca 2015 r. (VI ACa (...)) oddalił apelację T. M. od tego rozstrzygnięcia.

W dniu 31 marca 2014 r. odbyło się coroczne zgromadzenie członków

Wspólnoty, w trakcie którego podjęto uchwały w przedmiocie: przyjęcia sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 r. (nr 1/2014), przeniesienia wyniku zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na fundusz remontowy (nr 2/2014), udzielenia absolutorium członkowi zarządu Z. M. za działalność w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. (nr 3/2014), uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną i fundusz remontowy (nr 4/2014).

Od początku istnienia Wspólnoty - co stwierdzono w 2011 r., na skutek kontroli przeprowadzonej na wniosek jej członków - nie prowadzono ewidencji pozaksięgowych kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Sprawozdanie finansowe za rok 2013 zostało sporządzone nieprawidłowo. Jest ono niepełne, nie zawiera bowiem kompletnych danych na temat posiadanego przez Wspólnotę majątku, zobowiązań i elementów funduszy własnych. Nie została w nim zachowana ciągłość bilansowa ze sprawozdaniami za lata poprzednie, a jest ona konieczna w świetle standardów każdej sprawozdawczości finansowej. Na jego podstawie nie można sobie wyrobić zdania na temat realnej sytuacji finansowej Wspólnoty na dzień 31 grudnia 2013 r. Suma aktywów i pasywów Wspólnoty na dzień 31 grudnia 2012 r. i 31 grudnia 2013 r. nie zgadza się o co najmniej 45.546,65 zł. Zarazem środki na rachunku Wspólnoty wskazane w 2013 r. na kwotę 8.869,85 zł są niewytłumaczalnie niskie, gdy się je porówna do wyników za lata 2011 i 2012, pomimo odjęcia wydatków w roku 2013. Część informacji ze sprawozdania - w związku z brakiem koniecznych dokumentów źródłowych - jest niejasna, niezrozumiała i nieweryfikowalna. Nie wynika z niego co się stało z kwotą 61.822,18 zł nadwyżki przychodów nad kosztami za rok 2012, gdyż w sprawozdaniu za rok 2013, jako tę nadwyżkę na dzień otwarcia podano jedynie kwotę 28.439,65 zł, a w roku 2012 wskazywano ją na kwotę 90.261,83 zł. Nie jest zrozumiałe, dlaczego wynik finansowy z 2012 r. zaksięgowano w sprawozdaniu z roku 2013 jako kwotę (minus) 543,88 zł. Na podstawie sprawozdania nie wiadomo, a z dokumentów źródłowych to nie wynika, co

oznacza wskazana w nim kwota 7.868,36 zł jako „rozrachunek z tytułu BO”. Odtworzenie rzeczywistego stanu finansów Wspólnoty w oparciu o przedstawiony przez zarząd dokument - jest niemożliwe, nawet dla biegłego rewidenta.

Wszystkie te niezgodności, niespójności i niejasności - świadczą o tym, że sprawozdanie za rok 2013 jest nierzetelne i zawiera dane niekompletne. Nie ujawniono w nim ważnych informacji dotyczących majątku i zobowiązań oraz wyników z lat poprzednich. Nie wyjaśnia ono wszystkich przepływów pieniężnych Wspólnoty w roku 2013. W szczególności nie ma w nim żadnej informacji co do losów kwot 22.475 zł i 15.708,54 zł wpłaconych na konto Wspólnoty przez J. D. i następnie pobranych z tego konta na nieujawnionej podstawie przez Z. M. (38.183,54 zł). Niewyjaśniona pozostaje także kwota 192.440,15 zł wypłacona przez Wspólnotę w poprzednich latach na rzecz T. M., bez udokumentowanej podstawy źródłowej. O ile takiej podstawy rzeczywiście nie było, sprawozdanie powinno ujmować tę kwotę jako wierzytelność Wspólnoty wobec T. M..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz. 1910 - dalej: „u.w.l.” lub „ustawa o własności lokali”), zaskarżona uchwała narusza bowiem zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a także interesy powoda, jako właściciela lokalu. Został on pozbawiony możliwości realnej kontroli procesów finansowych zachodzących we Wspólnocie oraz zweryfikowania zasadności kosztów wydatkowanych na utrzymanie lokali oraz nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy miał na względzie, że zarząd jest zobowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności (art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l.). Zebranie roczne mające charakter sprawozdawczo-ocenny, służy natomiast ustaleniu jaka jest sytuacja wspólnoty i czy nieruchomość w roku sprawozdawczym była zarządzana w sposób prawidłowy. Końcowym efektem tej oceny jest udzielenie (odmowa udzielenia) absolutorium zarządowi (art. 30 ust. 2

pkt 3 i art. 29 ust. 2 u.w.l.). Zdaniem Sądu Okręgowego kluczowa zatem dla rozstrzygnięcia sprawy była ocena prawidłowości przygotowanego przez zarząd sprawozdania finansowego za rok 2013. Opierając się na opinii biegłego z dziedziny księgowości G. S. uznał, że sprawozdanie przygotowane przez zarząd za rok 2013 jest nie tylko niezgodne z art. 29 ust.1 u.w.l., ale także nierzetelne i niekompletne. W rezultacie nie oddaje realnego stanu finansów Wspólnoty w okresie sprawozdawczym i jako takie nie może być wiarygodną podstawą do zorientowania się przez właścicieli w sytuacji Wspólnoty w 2013 r.

Wskazał Sąd Okręgowy, że ustawa o własności lokali nie zawiera żadnych regulacji w przedmiocie formy i zawartości sprawozdania rocznego składanego właścicielom przez zarząd. Artykuł 29 ust. 1 u.w.l., wprowadził natomiast we wspólnotach mieszkaniowych uproszczone zasady sprawozdawczości finansowej. Jest on przepisem szczególnym w stosunku do ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (jedn. tekst: Dz.U. z 2021 r., poz. 217 - dalej: „ustawa o rachunkowości” lub „u.r.”), które nie znajdują zastosowania do sprawozdań finansowych składanych przez wspólnoty mieszkaniowe, tak samo, jak wydane na podstawie tej ustawy rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek niebędących spółkami handlowymi, nieprowadzących działalności gospodarczej (Dz.U. Nr 137, poz. 1539, ze zm. - dalej: „Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2001 r. ”). Sprawozdanie finansowe Wspólnoty nie musiało się więc składać z wszystkich elementów wymaganych przez ustawę o rachunkowości.

Za przyjęciem takiego rozwiązania - jego zdaniem - przemawia relatywnie niewielki rozmiar wspólnot mieszkaniowych na tle innych podmiotów zobowiązanych do prowadzenia rachunkowości, a także ich powszechność, a co za tym idzie, brak po stronie ich członków wiedzy fachowej z dziedziny księgowości. W konsekwencji sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej musi być przede wszystkim zrozumiałe dla jej członków oraz odzwierciedlać w sposób pełny i przejrzysty stan jej finansów. Wymaga to wyszczególnienia w nim: środków zgromadzonych na rachunkach wspólnoty (w tym funduszu remontowym), przysługujących jej wierzytelności, poniesionych przez wspólnotę

wydatków (w tym pokrytych z funduszu remontowego), stanu rozrachunków wspólnoty z dostawcami i odbiorcami, wniesionych przez właścicieli zaliczek i sposobu ich rozliczenia, a także ewentualnych nadpłat i niedopłat właścicieli. W zależności od okoliczności ze sprawozdania może także wynikać konieczność pokrycia przez właścicieli strat finansowych, przygotowania się na zwiększone wydatki albo podjęcia przez wspólnotę właściwych działań celem odzyskania należności.

Sprawozdanie finansowe ma kluczowe znaczenie dla właścicieli, musi być ono zatem sporządzone, zgodnie z podstawowymi standardami sprawozdawczości finansowej tj. rzetelnie (zgodnie z faktami i dokumentami), kompletnie (ujęcie wszystkich faktów, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym) i zrozumiale (w formie umożliwiającej zapoznanie się i zrozumienie treści przekazu). Jedynie w przypadku zrealizowania tych zasadniczych wymogów, właściciele będą w stanie ocenić prawidłowość i racjonalność gospodarowania majątkiem wspólnoty oraz zaplanować jej finanse na kolejny rok, w tym określić niezbędne wydatki oraz ustalić wysokość zaliczek na poczet kosztów zarządu i funduszu remontowego, tak by wystarczyły one na pokrycie wydatków związanych z funkcjonowaniem wspólnoty, a z drugiej strony nie obciążały nadmiernie budżetów właścicieli.

Stwierdził, że jednym z podstawowych standardów rachunkowości, których powinna przestrzegać wspólnota, jest zachowanie ciągłości informacji finansowych za poszczególne okresy sprawozdawcze (art. 5 ust. 1 u.r.). Sprowadza się ona do tego, że wykazane za kolejne lata stany aktywów i pasywów na koniec poprzedniego roku ująć w tej samej wysokości, jako początek roku następnego. Chodzi o to by informacje wynikające z kolejnych sprawozdań finansowych były porównywalne. Bez respektowania zasady ciągłości finansowej nie jest bowiem możliwa pełna ocena finansów wspólnoty, prawidłowości gospodarowania jej majątkiem i racjonalnego zaplanowania jej finansów na przyszłość.

Wskazał Sąd, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie dowodzi, że sprawozdanie finansowe za 2013 r. - z przyczyn

wyżej podniesionych - sporządzone zostało w sposób nierzetelny. Nie spełnia ono podstawowej zasady ciągłości bilansowej. Jest także niekompletne, nie daje bowiem rzetelnego obrazu finansów Wspólnoty w roku 2013, a braki dotyczą kwot znaczących dla jej funkcjonowania (38.000 zł, 192.000 zł, 65.000 zł). Uchwała w sprawie jego przyjęcia narusza art. 30 ust. 2 pkt 3 i art. 29 ust. 2 u.w.l., skoro zatwierdza sprawozdanie nierzetelne, niepełne, nieprzekazujące członkom Wspólnoty prawdziwej i pełnej informacji o jej finansach. Akceptacja sprawozdania, która uniemożliwia członkom Wspólnoty racjonalną ocenę stanu jej finansów narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Godzi także w interesy powoda, skoro uniemożliwia mu kontrolę nad wydatkowaniem przez Wspólnotę kwot przez niego wpłacanych na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji uchylenie uchwały zatwierdzającej sprawozdanie finansowe za 2013 r. (nr 1/2013) skutkuje - w okolicznościach sprawy - koniecznością uchylenia pozostałych uchwał, jako naruszających zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (nr 2-4/2013). Jednym z podstawowych obowiązków zarządu wspólnoty jest bowiem przedłożenie sprawozdania ze swojej działalności na zebraniu rocznym (art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l.). Złożenie nierzetelnego sprawozdania finansowego uniemożliwia ocenę czy zarząd Wspólnoty prawidłowo gospodarował jej finansami w 2013 r., co skutkuje niemożnością podjęcia racjonalnej decyzji o udzieleniu (odmowie udzielenia) mu absolutorium za rok 2013. W tych warunkach skwitowanie zarządu z wykonania obowiązków nie da się pogodzić z prawidłowym gospodarowaniem nieruchomością wspólną, co uzasadniało uchylenie uchwały o udzieleniu absolutorium Z. M. (uchwała nr 3/2014).

Brak rzetelnego przedstawienia w sprawozdaniu finansowym stanu należności i zobowiązań na koniec okresu rozliczeniowego i niezachowanie zasady ciągłości bilansowej uniemożliwia także racjonalne zaplanowanie gospodarki wspólnoty na kolejny rok, w tym między innymi określenia wysokości zaliczek pobieranych od właścicieli na koszty funkcjonowania Wspólnoty. Uzasadniało to także - zdaniem Sądu Okręgowego - uchylenie uchwał nr 2/2013 i nr 4/2013. Bez kompletnej wiedzy w tym przedmiocie, właściciele nie są



bowiem w stanie stwierdzić, czy planowana zaliczka jest skalkulowana prawidłowo i czy przysługuje im prawo do zwrotu nadwyżek przychodów w części przekraczającej wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 12 ust. 2 u.w.l.).

Miał na względzie, że plan finansowy wspólnoty jest z reguły ustalany na podstawie kosztów poniesionych w roku poprzednim, z uwzględnieniem zmian ich zakresu i poziomu, a także możliwych do wyegzekwowania wierzytelności. Brak zachowania ciągłości bilansowej ze sprawozdaniami z lat poprzednich i niewyjaśniony brak tak znaczących kwot jak (38.000 zł, 192.000 zł, 65.000 zł) musi budzić uzasadnione wątpliwości, co do zaproponowanych przez zarząd wysokości zaliczek na koszty związane z nieruchomością wspólną i fundusz remontowy oraz prawidłowego ich przeznaczenia w kolejnym roku. Wprawdzie samo przeksięgowanie zaliczek na fundusz remontowy jest dopuszczalne, ale brak rzetelnej informacji o stanie finansów Wspólnoty nie pozwala na racjonalną ocenę zasadności takiego przeksięgowania.

Wyrokiem z dnia 28 września 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację pozwanej akceptując w całości ustalenia faktyczne i zasadniczo rozważania prawne Sądu pierwszej instancji oraz nie podzielając zarzutów naruszenia prawa procesowego i materialnego zgłoszonych w apelacji.

Stanął na stanowisku, że z art. 29 ust.1 u.w.l. w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 5 u.r. wynika, że wspólnota mieszkaniowa ma obowiązek prowadzić jedynie ewidencję pozaksięgową, a więc księgowość uproszczoną. W takim ograniczonym zakresie - przy uwzględnieniu specyfiki prowadzonej przez nią działalności - znajdują do niej zastosowanie standardy wynikające z ustawy o rachunkowości. Dotyczy to zwłaszcza obowiązku sporządzenia sprawozdania z poszanowaniem zasady ciągłości bilansowej (art. 5 ust. 1 u.r.). Przedłożenie przez zarząd sprawozdania finansowego, bez respektowania tej zasady, nie tylko narusza art. 5 ust. 1 u.r., ale może wskazywać na istnienie nieuprawnionych przepływów finansowych z rachunku wspólnoty.

Stwierdził, że pozwana, zgodnie z art. 29 ust. 1 u.w.l., prowadzi wprawdzie ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną,

a także zaliczek uiszczonych na poczet tych kosztów, odmienną natomiast kwestią jest poprawność zawartych w niej danych. Podkreślił, iż sam fakt, że sprawozdanie finansowe za rok 2013 zawiera formalnie wymagane informacje, nie oznacza, że jest ono merytorycznie prawidłowe. Przeprowadzone w sprawie dowody, w tym przede wszystkim - niekwestionowana w postępowaniu apelacyjnym - opinia biegłego z dziedziny księgowości, jednoznacznie wykazały, że będące przedmiotem oceny sprawozdanie jest niekompletne, nieprzejrzyste i nierzetelne. Narusza to nie tylko zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ale także interesy powoda, który ma prawo znać stan finansów Wspólnoty.

Za niezrozumiałe Sąd drugiej instancji uznał jedynie stwierdzenie Sądu Okręgowego, że uchwała nr 1/2014 narusza także art. 30 ust. 2 pkt 3 u.w.l., skoro wskazuje on jedynie co ma być przedmiotem zebrania oraz przywołanie przez ten Sąd, w tym kontekście, art. 29 ust. 2 u.w.l., który dotyczy absolutorium, a nie sprawozdania.

Podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że uchylenie uchwały zatwierdzającej sprawozdanie zarządu za 2013 r. (nr 1/ 2014), skutkowało także koniecznością uchylenia uchwał nr 2-4/ 2014. Brak sprawozdania finansowego, wskutek uchylenia uchwały podjętej w tym przedmiocie, powoduje, że zarząd nie zrealizował obowiązku o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. Członkowie Wspólnoty nie mogli zatem podjąć racjonalnej decyzji w kwestii udzielenia zarządowi absolutorium, nie dysponując rzetelnymi informacjami dotyczącymi jego działalności w roku sprawozdawczym (uchwała nr 3/2014). Wskazał, że sprawozdanie finansowe jest jedynie częścią sprawozdania rocznego. W sprawie nie przedstawiono protokołu z zebrania Wspólnoty, a jedynie notatki protokolanta. Wynika z nich, że księgowa udzielała wyjaśnień, co do danych zawartych w sprawozdaniu finansowym, które z przyczyn wyżej podniesionych było wadliwe. Brak jest natomiast dowodu na złożenie przez zarząd pełnego sprawozdania z działalności za rok 2013 w formie ustnej.

Sąd Apelacyjny nie podzielił także zarzutów apelacji dotyczących uchwał nr 2/2014 i 4/2014. Zaakceptował stanowisko Sądu Okręgowego, że wadliwość

sprawozdania finansowego za rok 2013 uniemożliwia stwierdzenie ile rzeczywiście wynosi nadwyżka w kosztach zarządu nieruchomością wspólną za rok 2013 i jaka kwota powinna być przeksięgowana na rok następny. Trudno w tych warunkach ocenić czy jej przeksięgowanie na fundusz remontowy jest zgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, jak i interesem poszczególnych właścicieli, zwłaszcza, że z opinii biegłego wynika, że zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną są znacznie zawyżone. Brak prawidłowego rozliczenia finansowego roku poprzedniego (2013) uniemożliwia również uchwalenie rocznego planu gospodarczego oraz ustalenie zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną i fundusz remontowy za 2014 r. w sposób zgodny z zasadami prawidłowego gospodarowania i interesami poszczególnych właścicieli. Mają oni bowiem prawo znać parametry rzeczowe i finansowe funkcjonowania Wspólnoty, jak i nie łożyć więcej na utrzymanie nieruchomości wspólnej, niż jest to uzasadnione celowymi i koniecznymi wydatkami.

W skardze kasacyjnej pozwana, zaskarżając wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzuciła naruszenie:

- art. 25 ust. 1 u.w.l. przez błędne przyjęcie, że istniały podstawy do uchylenia zaskarżonych uchwał i nie przeprowadzenie oddzielnej analizy prawnej odnośnie do każdej z uchwał odrębnie, przy błędnym przyjęciu, że uchylenie uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2013 r. skutkuje koniecznością uchylenia dalszych objętych sporem uchwał,

- art. 29 ust. 1 i ust. 1a u.w.l. w zw. z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2001 r. przez niewłaściwe zastosowanie i pominięcie, że utraciło ono moc obowiązującą z dniem 5 września 2014 roku,

- art. 29 ust. 1 i ust. 1a u.w.l. oraz art. 30 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2 u.w.l. w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 5 i art. 5 ust. 1 u.r. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że wspólnoty mieszkaniowe są zobligowane do stosowania wybranych przepisów ustawy o rachunkowości, a sprawozdanie zarządu wspólnoty powinno zawierać część opisową stanowiącą sprawozdanie z innych czynności, podczas gdy obowiązek taki nie wynika z żadnej normy prawnej, a przy składaniu

sprawozdań zarządu wspólnoty nie obowiązuje formalizm; błędne przyjęcie, że ustawa o rachunkowości ma zastosowanie do wspólnot mieszkaniowych w zakresie sporządzania sprawozdań finansowych z zachowaniem zasad ciągłości bilansowej, przy wewnętrznej sprzeczności wyводу Sądu, przejawiającego się w adresowaniu do pozwanej wymogu zgodności kwot otwarcia poszczególnych lat obrotowych z kwotami zamknięcia lat poprzednich, w sytuacji, gdy jest to obiektywnie niemożliwe wobec kwestionowania prawidłowości wcześniej sporządzonych sprawozdań;

- art. 29 ust. 1 i ust. 1 a u.w.l. oraz art. 30 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2 u.w.l. przez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że zatwierdzone uchwałą Nr 1/2014 sprawozdanie finansowe: nie spełnia wymogów ustawowych, podczas gdy nie są one określone normatywnie w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych, zostało sporządzone nieprawidłowo gdyż jest nierzetelne, niekompletne i nieczytelne - podczas gdy zawiera wymagane przepisami prawa składniki, w szczególności zestawienie faktycznych wpłat z tytułu zaliczek oraz wydatków ponoszonych na utrzymanie nieruchomości, a w konsekwencji przyjęcie, że zarząd Wspólnoty nie wykonał skutecznie swojego obowiązku, podczas, gdy przy składaniu rocznych sprawozdań z działalności zarządu wspólnoty nie obowiązuje formalizm;

- art. 29 ust. 1, ust. 1a i ust. 2 u.w.l. oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 u.w.l. przez ich błędną wykładnię i uznanie, że ewentualna wadliwość sprawozdania zarządu (zwłaszcza sprawozdania finansowego) *per se* przesądza o konieczności uchylecia uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za dany rok obrotowy, podczas gdy brak jest podstaw prawnych do takiego wynikowego utożsamiania skutków oceny uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania z działalności, z oceną uchwały w przedmiocie udzielenia bądź odmowy udzielenia absolutorium; możliwa jest bowiem sytuacja, w której mimo odmowy przyjęcia sprawozdania finansowego członkowie wspólnoty zdecydują o udzieleniu absolutorium jej zarządowi;

- art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 15, art. 29 ust. 1 i ust. 1a, art. 30 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 1 i 3 u.w.l. przez błędną ich wykładnię skutkującą uznaniem, że uchylenie uchwały zatwierdzającej sprawozdanie finansowe za rok 2013

implikuje konieczność uchylenia także dalszych uchwał w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na koszty związane z nieruchomością wspólną oraz fundusz remontowy, podczas gdy ustalona miesięczna zaliczka na koszty zarządu oraz na fundusz remontowy nie narusza zasad dotyczących sposobu ustalania kosztów, a tym samym prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną - tym bardziej, że planem gospodarczym jest prognoza przyszłych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz naliczeń indywidualnych; przeksięgowanie wyniku zaliczki eksploatacyjnej na fundusz remontowy oraz uchwalony plan gospodarczy i ustalone zaliczki naruszają zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy powoda jako członka Wspólnoty, a to z uwagi na wady sprawozdania finansowego, podczas, gdy rozliczenie tychże kwot następuje po upływie roku kalendarzowego wolą członków wspólnoty, a ustalenie wartości miesięcznych zaliczek na koszty zarządu oraz na fundusz remontowy nie narusza żadnych zasad dotyczących określenia sposobu ustalania wysokości miesięcznych opłat przypadających na poszczególnych właścicieli, a tym samym interesu powoda,

- art. 227 i art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez oparcie się przy dokonywaniu ustaleń faktycznych na innych postępowaniach toczących się między stronami, w tym w sprawach: III C (...), III C (...), III C (...) oraz III C (...) - podczas gdy nie miały one (w tym zwłaszcza sprawa III C (...)) istotnego znaczenia w sprawie;

- art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez zaniechanie wyjaśnienia w uzasadnieniu skarżonego wyroku: jakie jednoznaczne przesłanki oraz jakie konkretne naruszenia przepisów prawa, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesów powoda w ocenie Sądu uzasadniały konieczność uchylenia każdej z objętych sporem uchwał - przy jednoczesnym ograniczeniu się jedynie do wskazania, że stwierdzony brak ciągłości bilansowej skutkujący - w ocenie Sądu - koniecznością uchylenia uchwały w sprawie zatwierdzenia tegoż sprawozdania musi skutkować uznaniem zasadności powództwa w odniesieniu do pozostałych objętych zaskarżeniem uchwał. W ramach tego zarzutu skarżący uznał za konieczne podkreślenie, że

Sądy *meriti* odmówiły wiarygodności sporządzonej w toku postępowania opinii biegłego M. W. z tej tylko przyczyny, że wskazany biegły w toku rozprawy przyznał, że wspólnot mieszkaniowych nie dotyczy zasada ciągłości bilansowej.

Formułując te zarzuty pozwana domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Powód w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty zgłoszone w ramach drugiej podstawy kasacyjnej są bezzasadne.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się konsekwentnie, że naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. (aktualnie art. 387 § 2<sup>1</sup> k.p.c.) może być zarzucane w skardze kasacyjnej tylko wyjątkowo, gdy wady uzasadnienia uniemożliwiają dokonanie kontroli kasacyjnej z uwagi na jego sporządzenie w sposób nie pozwalający na zorientowanie się w przyczynach natury faktycznej i prawnej, które legły u podstaw rozstrzygnięcia (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2000r, I CKN 272/00, niepubl., z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 469/04, MoP 2009, nr 9, s. 501 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013 r., III CSK 293/12, OSNC 2012, nr 12, poz. 148). Sytuacja taka w rozpoznawanej sprawie nie zaistniała, z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia można bowiem wywieść jakie przesłanki faktyczne i prawne legły u jego podstaw. Okoliczność, że skarżąca uznaje je za niewystarczające do uwzględnienia powództwa może być kwestionowane w ramach zarzutów naruszenia prawa materialnego. Ponadto, Sądy obu instancji - wobec wagi uchybień stwierdzonych w sprawozdaniu finansowym za rok 2013 - dostrzegły wzajemne powiązanie między zaskarżonymi uchwałami, ale przedstawiły odrębnie przyczyny dla których utrzymanie w obrocie prawnym także uchwał nr 2-4/2013, naruszałoby zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i godziło w interes powoda (k. 687-689 oraz k. 763-764).

Artykuł 227 k.p.c. stosowany jest przed podjęciem rozstrzygnięć dowodowych i uprawnia Sąd do selekcji zgłoszonych dowodów jako skutku przeprowadzonej oceny istotności okoliczności faktycznych, których wykazaniu mają one służyć. Do jego naruszenia dochodzi wówczas, gdy sąd oddała wnioski dowodowe zmierzające do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy (por. m.in. niepublikowane wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 2011 r., II UK 306/10, z dnia 12 lutego 2009 r., III CSK 272/08, i z dnia 13 sierpnia 2008 r., I CSK 83/08).

Zarzut naruszenia tego przepisu, powiązany z art. 328§ 2 i 391§ 1 k.p.c., jest błędnie skonstruowany. Kwestia czy Sąd Apelacyjny zasadnie przyjął, że pozwana powinna przy sporządzaniu sprawozdań finansowych kierować się zasadą ciągłości finansowej i jakie znaczenie - w tym kontekście - ma uchylene przez Sądy uchwał podjętych przez nią w poprzednich okresach sprawozdawczych, może być oceniana wyłącznie w ramach zarzutów naruszenia prawa materialnego. Problematykę ciężaru dowodu reguluje natomiast art. 6 k.c., którego w podstawach skargi - którymi Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym jest związany (art. 398<sup>13</sup> § 1 k.p.c.) - nie zgłoszono. Ponadto twierdzenie, że powód nie wykazał nierzetelności sprawozdania finansowego Wspólnoty za 2013 r. nie tylko nie ma związku z zarzutem naruszenia art. 227 k.p.c. czy 328 § 2 w zw. z art. 391 § 2 k.p.c., ale jest oczywiście sprzeczne z podstawą faktyczną zaskarżonego orzeczenia. Nie jest także skuteczne nawiązanie, w ramach tego zarzutu, do dowodu z opinii biegłego W., na którym Sądy *meriti* nie oparły podstawy faktycznej swoich rozstrzygnięć ( k. 681). Ubocznie dostrzeżenia wymaga, że także ten biegły, sprawozdanie finansowe pozwanej za rok 2013 uznał za niewiarygodne.

Przed zbadaniem zarzutów zgłoszonych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, w związku z konstrukcją podstaw skargi i argumentacją przywołaną na ich uzasadnienie, przypomnienia wymaga - że skarga kasacyjna jest instrumentem służącym do kontroli prawidłowości stosowania i wykładni prawa przez sąd drugiej instancji, a nie oceny prawidłowości poczynionych przez ten Sąd ustaleń faktycznych. Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym jest związany podstawą faktyczną zaskarżonego orzeczenia, nie jest w nim dopuszczalne powoływanie nowych okoliczności i dowodów, a podstawą skargi nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398<sup>13</sup> § 2 i 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.).

Niedopuszczalne jest zatem wykazywanie przez pozwaną zasadności skargi na bazie hipotetycznej wersji stanu faktycznego, który - jej zdaniem - powinien być w sprawie ustalony lub motywowanie podstaw skargi z pominięciem istotnych elementów składających się na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1997 r., II CKN 359/97, niepubl. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1999 r., I CKN 1056/97, niepubl.).

Analiza uzasadnienia podstaw skargi wskazuje, że zasady te nie są przez skarżącą respektowane. Pozwana twierdzi bowiem, że sprawozdanie finansowe za rok 2013 jest rzetelne, kompletne i czytelne, zawiera bowiem wszystkie wymagane przepisami prawa składniki, wskazując na rzeczywiste wpływy i obciążenia rachunku Wspólnoty, zakres jej wydatków i środki pozostające do jej dyspozycji, stanowiąc rzeczywistą relację zdarzeń z całego roku. Z tych stwierdzeń wyprowadza następnie wniosek, że zaskarżone uchwały nie naruszają prawa, zasad zarządu nieruchomością wspólną ani interesu powoda. Twierdzi także, że Sądy *meriti* nie przeprowadziły oddzielnej analizy prawnej każdej objętej sporem uchwały, a podstawą uchylenia uchwały nr 1/2013 był jedynie brak zachowania zasady ciągłości bilansowej.

Z wiążącej Sąd Najwyższy podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wynika natomiast, że sprawozdanie finansowe za rok 2013 jest nierzetelne, niekompletne, niejasne, a odtworzenie rzeczywistego stanu finansów Wspólnoty w oparciu o przedstawiony przez zarząd dokument jest niemożliwe. Nie ujawniono w nim ważnych informacji dotyczących majątku i zobowiązań oraz wyników z lat poprzednich. Nie wyjaśnia ono wszystkich przepływów pieniężnych Wspólnoty w roku 2013. Nie ma w nim żadnej informacji co do losów kwot 22.475 zł i 15.708,54 zł wpłaconych na konto Wspólnoty przez J. D. i następnie pobranych z tego konta na nieujawnionej podstawie przez Z. M. (38.183,54 zł). Nie ujęto w nim także - w charakterze wierzytelności - kwoty 192.440,15 zł wypłaconej przez Wspólnotę na rzecz T. M., bez udokumentowanej podstawy źródłowej. Jego wadliwość nie wynika zatem tylko - co eksponuje skarżąca - z braku respektowania zasady ciągłości finansowej, ale nie zawarciu w nim kompletnych danych na temat posiadanego przez Wspólnotę majątku, zobowiązań i elementów funduszy własnych. Ujęta w



nim suma aktywów i pasywów Wspólnoty na dzień 31 grudnia 2012 r. i 31 grudnia 2013 r. nie zgadza się o co najmniej 45.546,65 zł. Zarazem środki na rachunku Wspólnoty wskazane w 2013 r. na kwotę 8.869,85 zł są niewytłumaczalnie niskie, gdy się je porówna do wyników za lata 2011 i 2012, pomimo odjęcia wydatków w roku 2013. Ze sprawozdania nie wynika także, co się stało z kwotą 61.822,18 zł nadwyżki przychodów nad kosztami za rok 2012, gdyż w sprawozdaniu za rok 2013, jako tę nadwyżkę na dzień otwarcia podano jedynie kwotę 28.439,65 zł, a w roku 2012 wskazywano ją na kwotę 90.261,83 zł. Nie jest również zrozumiałe, dlaczego wynik finansowy z 2012 r. zaksięgowano w sprawozdaniu z roku 2013 jako kwotę (minus) 543,88 zł. Na podstawie sprawozdania nie wiadomo, a z dokumentów źródłowych to nie wynika, co oznacza wskazana w nim kwota 7.868,36 zł, jako „rozrachunek z tytułu BO”. Te ustalenia Sądy *meriti* poczyniły w oparciu o opinię biegłego z dziedziny księgowości G. S., która nie była przez skarżącą kwestionowana w postępowaniu apelacyjnym, a postępowanie kasacyjne - z przyczyn wyżej podniesionych - nie jest właściwym do tego miejscem.

Bezzasadne są zarzuty naruszenia art. 29 ust. 1 i ust. 1a u.w.l. oraz art. 30 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2 u.w.l. w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 5 i art. 5 ust. 1 u.r. Wspólnoty mieszkaniowe są jednostkami organizacyjnymi nie mającymi osobowości prawnej, którym przyznano zdolność prawną (art. 33<sup>1</sup>§ 1 k.c. w zw. z art. 6 zd. 2 u.w.l.). Trafnie zatem Sąd Apelacyjny przyjął, że stosuje się do nich przepisy ustawy o rachunkowości, jednak w bardzo ograniczonym zakresie, uwzględniającym specyfikę prowadzonej przez nie działalności (art. 2 ust. 1 pkt 5 u.r. w zw. z art. 29 ust. 1 u.w.l.). Takie też - zasługujące na podzielenie - stanowisko zajęto w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2016 r., I CSK 791/15, niepubl.). Wspólnota nie ma zatem obowiązku sporządzania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, nie ulega jednak wątpliwości, że musi ono spełniać podstawowe kryteria stosowane przy ocenie dokumentów o podobnym charakterze, koniecznych do uznania go za poprawne merytorycznie. Powinno ono zatem zawierać podstawowe informacje o jej sytuacji finansowej przygotowane w oparciu o ograniczoną ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych

tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej np. pożytków (art. 29 ust. 1 u.w.l.). Przy jego sporządzaniu należy stosować zasadę ciągłości bilansowej, skoro ma ona na celu zapewnienie minimalnego standardu rachunkowego służącego przejrzystości finansów Wspólnoty (art. 5 ust. 1 u.r.). Nie zachodzi zarzucana przez skarżącą niespójność w stanowisku Sądu drugiej instancji w tym zakresie, skoro nie podzielił on w pełni rozważań prawnych przedstawionych w motywach rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego (k. 761 verte i k. 762 verte).

Podkreślenia także wymaga, że zasady prowadzenia ewidencji pozaksięgowej kosztów i zaliczek powinny zostać określone przez wspólnotę mieszkaniową w uchwale, z uwzględnieniem konieczności zachowania spójności z obowiązującymi przepisami podatkowymi (art. 22 ust. 3 pkt 3 pkt 10 u.w.l.). Z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia nie wynika jednak, by pozwana podjęła uchwałę w tym przedmiocie.

Trafnie skarżąca podkreśla, że sprawozdanie finansowe służy ustaleniu rzeczywistego stanu finansów Wspólnoty w roku sprawozdawczym. Musi ono zatem odzwierciedlać stan faktyczny, który wytworzył się na skutek określonych rozliczeń w roku sprawozdawczym ( wpływy, wydatki podzielone na poszczególne rodzaje, ile środków pozostało do dyspozycji, wynik finansowy na koniec roku), a także informacje o: nadpłatach i niedopłatach właścicieli, stanie rachunków bankowych, zgromadzonych środkach na funduszu remontowym, wydatkach pokrytych z tego funduszu, stanie rozrachunków Wspólnoty z dostawcami i odbiorcami. Rzecz jednak w tym, że *in casu* sprawozdanie przygotowane przez zarząd za rok 2013 tego podstawowego zadania nie spełniało. Stanowiska pozwanej, że sprawozdania nie można było sporządzić w sposób rzetelny, kompletny i przejrzysty, z zachowaniem zasady ciągłości, z uwagi na uchylene uprzednio podjętych uchwał, nie można aprobować. Sprowadza się ono bowiem do kwestionowania w postępowaniu kasacyjnym opinii biegłego z zakresu księgowości. Biegły nie stwierdził żadnych obiektywnych przeszkód uniemożliwiających sporządzenie sprawozdania finansowego w sposób zapewniający członkom Wspólnoty zorientowanie się w rzeczywistym stanie jej finansów i racjonalne zaplanowanie przyszłego roku gospodarczego. Nierzetelność, niekompletność,

nieprzejrzystość sprawozdania finansowego za 2013 r. w pełni zatem uzasadniała uchylenie zaskarżonych uchwał, jako naruszających zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, godząc w interes ogółu jej członków, w tym także powoda.

Stwierdzone w sprawozdaniu finansowym uchybienia mogą mieć różną rangę z perspektywy celów, któremu ma ono służyć. W okolicznościach sprawy wady sprawozdania - potwierdzone przez biegłego - są tak zasadniczej natury, że nie uzasadniały jego zatwierdzenia przez zebranie ogółu właścicieli lokali. Wbrew stanowisku skarżącej, nie ograniczały się one jedynie do naruszenia zasady ciągłości finansowej. Z motywów zaskarżonego rozstrzygnięcia nie wynika także, by przyczyną uwzględnienia powództwa, było prawomocne uchylenie przez Sądy uchwał podjętych na poprzednich rocznych zebraniach Wspólnoty. Zarzut ten jest nieadekwatny do okoliczności sprawy, w której Sądy *meriti* przeprowadziły odrębną analizę prawidłowości zaskarżonych uchwał podjętych na zebraniu Wspólnoty w dniu 31 marca 2014 r., łącznie ze zbadaniem przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego Wspólnoty za 2013 r.

Sąd Apelacyjny przyjął, że przy składaniu sprawozdań zarządu Wspólnoty nie obowiązuje formalizm. Nie jest zatem zrozumiały zarzut pozwanej, że u podstaw uchylenia zaskarżonych uchwał legł brak w sprawozdaniu zarządu części opisowej, stanowiącej sprawozdanie z innych czynności. Motywy zaskarżonego rozstrzygnięcia nie potwierdzają, by Sąd Apelacyjny wyraził takie stanowisko. Sąd ten stwierdził jedynie, że pozwana nie wykazała, by zarząd zrealizował skutecznie obowiązek złożenia pełnego rocznego sprawozdania ze swojej działalności, przynajmniej w formie ustnej, niezależnie od zastrzeżeń dotyczących wadliwości sprawozdania finansowego (k. 763 verte).

Zarzut naruszenia art. 29 ust. 1 i ust. 1a u.w.l. w zw. z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2001 r. jest oczywiście bezzasadny. Skarżąca pomija, że przedmiotem oceny Sądu było sprawozdanie finansowe przygotowywane przez zarząd na coroczne zgromadzenie członków Wspólnoty, które odbyło się 31 marca 2014 r. Bez znaczenia w tym kontekście pozostaje zatem, że rozporządzenie utraciło moc prawną z dniem 5 września 2014 r. (art. 1 pkt 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o zmianie ustawy

o rachunkowości - Dz.U. z 2014 r., poz. 1100). Ponadto Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę w granicach podstaw (art. 398<sup>13</sup>§ 1 k.p.c.), a podstawa skargi została ograniczona do zarzutu, że rozporządzenie to nie powinno mieć w sprawie zastosowania, skoro nie obowiązywało w dacie orzekania. Nie jest rzeczą Sądu Najwyższego rozstrzyganie zagadnień teoretycznych - do których nawiązuje skarżąca we wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania - odnośnie do zakresu w jakim przepisy Rozporządzenia, w okresie jego obowiązywania, powinny być wykorzystywane przez wspólnoty mieszkaniowe. Ponadto, nie ma to istotnego znaczenia w sprawie, w której przyczyny wadliwości sprawozdania nie tkwiły w naruszeniu konkretnych przepisów Rozporządzenia, a w braku jego rzetelności, kompletności i przejrzystości.

Sąd Apelacyjny nie kwestionował, że dopuszczalne jest co do zasady przeznaczenie - na podstawie uchwały właścicieli lokali - nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu (art. 15 u.w.l.) na zasilenie funduszu remontowego Wspólnoty (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna - z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 r., II CSK 358/10, MoP 2012, nr 2, str. 87). Odmienną kwestią jest natomiast istnienie rzeczywistej gospodarczej potrzeby takiego zasilenia funduszu remontowego Wspólnoty, jak to uczyniono w uchwale nr 2/2013, co powinno być badane na podstawie rzetelnego sprawozdania finansowego, których to cech sprawozdanie będące przedmiotem analizy w sprawie nie posiadało.

Stwierdzona przez biegłego niemożność ustalenia na podstawie sprawozdania za 2013 r. rzeczywistego stanu finansów Wspólnoty - jak trafnie przyjął Sąd Apelacyjny - uniemożliwiała także racjonalne planowanie gospodarki Wspólnoty na 2014 r., w tym ustalenie wysokości zaliczek na koszty związane z nieruchomością wspólną i fundusz remontowy (uchwała nr 4/2013).

Wprawdzie plan gospodarczy - jak trafnie dostrzega skarżąca - jest tylko prognozą, ale dla uzyskania celów, któremu ma służyć jego przyjęcie musi być oparty na rzetelnych i wiarygodnych podstawach, a takich sprawozdanie za 2013 r. nie zawierało. Podstawą do ustalenia wysokości zaliczki na poczet przyszłych

wydatków, nieznanymi dokładnie w chwili podejmowania uchwały, powinny być dotychczasowe wydatki na koszty zarządu, z uwzględnieniem znanych już okoliczności mogących wpływać na wysokość przyszłych bieżących obciążeń (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97, OSNC 2008, nr 1, poz.6 i z dnia 8 października 2008 r., V CSK 133/08, niepubl.). Obarczanie członków Wspólnoty zaliczkami na koszty zarządu i fundusz remontowy w wysokości nie nadającej się do weryfikacji, z uwagi na podstawowe błędy sprawozdania finansowego, w sposób oczywisty godzi w interes członków Wspólnoty i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zarzut naruszenia art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 15, art. 29 ust. 1 i ust. 1a, art. 30 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 1 i 3 u.w.l. nie zasługuje zatem na uwzględnienie.

W zakresie uchwały nr 3/2014 udzielającej zarządowi absolutorium, nie można akceptować stanowiska skarżącej, że każdorazowo decydujące jest subiektywne stanowisko członków Wspólnoty, którzy uznali, że zarząd prawidłowo wywiązał się ze swoich obowiązków. Celem uchwały zatwierdzającej sprawozdanie zarządu z działalności (w tym sprawozdanie finansowe) jest stwierdzenie przez członków Wspólnoty prawidłowości i zgodności z prawem działania zarządu. Kwestią zasadniczą przy ocenie uchwały o udzieleniu zarządowi absolutorium jest zatem zbadanie czy członkowie Wspólnoty mieli dostateczną podstawę faktyczną do udzielenia zarządowi skwitowania z wykonania obowiązków za okres sprawozdawczy, a jak w sprawie ustalono - wobec nierzetelności sprawozdania - nie było do tego racjonalnych podstaw. Okoliczność czy nieruchomość w okresie objętym sprawozdaniem była prawidłowo zarządzana - w świetle zasadniczych mankamentów sprawozdania finansowego - nie dawała się bowiem zweryfikować. Przeciwny pogląd czyniłby kontrolę członków wspólnoty nad prawidłowością sprawowania zarządu nieruchomością wspólną - której wyrazem jest między innymi uchwała w przedmiocie udzielenia członkom zarządu absolutorium - pozorną.

Sygnalizowany natomiast przez skarżącą problem uchylania przez sądy podjętych przez nią na kolejnych zebraniach rocznych uchwał - co wpływa na stabilność jej funkcjonowania - może być rozwiązany wyłącznie przez nią samą, przez prowadzenie ewidencji pozaksięgowej w sposób wewnętrznie zgodny,

przejrzysty, pozwalający na ustalenie wyniku finansowego Wspólnoty oraz uporządkowanie standardu sprawozdawczości finansowej, tak by była ona klarowna, rzetelna i wiarygodna.

Zarzuty naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l. oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1a u.w.l. i art. 30 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2 u.w.l., dotyczące wszystkich zaskarżonych uchwał po - ich odniesieniu do ustalonej przez Sąd Apelacyjny podstawy faktycznej zaskarżonego orzeczenia - nie zasługują zatem na uwzględnienie.

Z przytoczonych względów na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. oraz § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 8 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. poz. 1800, ze zm.).