

Sygn. akt VI ACa 1450/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 4 maja 2018 r.**

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Krzysztof Tucharz

Sędziowie: SA Małgorzata Kuracka (spr.)

SA Tomasz Pałdyna

Protokolant: stażysta Martyna Arcon

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2018r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. B. i W. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 maja 2016 r. sygn. akt III C 712/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Z. B. i W. G. 1.080 zł (tysiąc osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

VI A Ca 1450/16

## UZASADNIENIE

Powodowie Z. B. i W. G. wnosili o uchylenie uchwał podjętych przez Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. w dniu 20 maja 2013 r. w przedmiocie (1) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012, (2) udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2012 w osobie Prezesa Zarządu Z. M., (3) przyjęcia planu gospodarczego za rok 2013. Zaliczki na pokrycie kosztów – zarządu nieruchomością wspólną, funduszu remontowego oraz świadczeń pozostają bez zmian, (4) przeksięgowania wyniku zaliczki eksploatacyjnej w kwocie 97.072,48 zł na fundusz remontowy, jak również domagali zasądzenia od strony pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 30 maja 2016r. Sąd Okręgowy w Warszawie: (1) uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 20 maja 2013 r. w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012; (2) uchylił uchwałę

Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 20 maja 2013 r. w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty za rok 2012 w osobie Prezesa Zarządu Z. M.; (3) uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 20 maja 2013 r. w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego za rok 2013. Zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, funduszu remontowego oraz świadczeń pozostają bez zmian; (4) uchylił Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 20 maja 2013 r. w przedmiocie przeksięgowania wyniku zaliczki eksploatacyjnej w kwocie 97.072,48 zł; (5) zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powoda W. G. kwotę 1.537 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 720 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Rozstrzygnięcie Sądu zapadło na podstawie następujących ustaleń i rozważań.

W. G. oraz Z. B. są właścicielami lokali mieszkalnych nr (...), położonych w nieruchomości przy ul. (...) w W.. W nieruchomości tej jest łącznie (...) lokali, stanowiących odrębną własność, których właściciele tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W..

W chwili podjęcia kwestionowanych uchwał Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ulicy (...) w W. tworzyło pięciu właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych, zaś struktura udziałów poszczególnych właścicieli przedstawia się w sposób następujący:

- 1) Z. M. przysługiwał udział w wysokości 37,8%;
- 2) T. M. przysługiwał udział 17,6%;
- 3) J. D. przysługiwał udział 7,5%;
- 4) W. G. przysługiwał udział 26,2%;
- 5) Z. B. przysługiwał udział 10,5%.

Z. M. i T. M. zbyli swoje lokale M. M. (1), który w chwili obecnej dysponuje łącznym udziałem w wysokości 55,4%.

Uchwałą nr (...) z dnia 29 marca 2011 r., wobec rezygnacji członka Zarządu T. M., ustalono, że skład Zarządu Wspólnoty będzie jednoosobowy i sprawowany przez Z. M.. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele dysponujący sumą udziałów równą (...).

Sytuacja we Wspólnocie od 2011 r. była napięta, a strony niniejszego procesu brały udział w wielu postępowaniach, toczących się przez tutejszym Sądem.

W sprawie III C 232/11 P. B. w pozwie złożonym w dniu 01 marca 2011 r. wnosila o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty: uchwały nr (...) z dnia 19 stycznia 2011 r. w przedmiocie zasadności poniesienia przez członka Wspólnoty T. M. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nakładów i wydatków na nieruchomość wspólną położoną w W. przy ul. (...) w zakresie poniesionym przez T. M. na łączną kwotę 523.492,42 zł, uchwały nr (...) z dnia 19 stycznia 2011 r. w sprawie rozszerzenia porządku obrad poprzez dodanie po punkcie 4 punktu 4a w przedmiocie zaakceptowania przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej czynności Zarządu przekraczających zwykły zarząd, polegających na akceptacji zakresu robót podejmowanych przez członka Wspólnoty Mieszkaniowej T. M. na nieruchomości wspólnej w 2010 r., uchwały nr (...) z dnia 19 stycznia 2011 r. w przedmiocie zaakceptowania przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej czynności Zarządu przekraczającej zwykły zarząd, polegających na akceptacji zakresu robót podejmowanych przez członka Wspólnoty Mieszkaniowej T. M. na nieruchomości wspólnej w 2010 r. i uchwały nr (...) z dnia 19 stycznia 2011 r. w sprawie proporcjonalnego zwrotu przez pozostałych członków Wspólnoty T. M. nakładów poczynionych przez niego na nieruchomość wspólną położoną w W. przy ul. (...), w łącznej kwocie 523.492,42 zł z pominięciem faktury (...) z dnia 17.11.2009 r. na kwotę brutto 14.391,50 zł.

W. G. w sprawie III C 280/11 złożył w dniu 02 marca 2011 r. pozew przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...), w którym wnosil podobnie jak P. B. o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Postanowieniem

Sądu z dnia 13 lutego 2012 r. sprawa III C 280/11 na podstawie art. 219 k.p.c. została połączoną ze sprawą III C 232/11 celem ich łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia pod sygn. III C 232/11.

W dniu 14 maja 2013 r. Sąd uwzględnił żądania P. B. i W. G. uchylając zaskarżone uchwały w całości. W dniu 16 września 2014 r. Sąd Apelacyjny w W., w sprawie o sygn. akt VI ACa 1814/13, oddalił apelację pozwanej Wspólnoty, natomiast w dniu 26 lutego 2016 r. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej pozwanej do rozpoznania.

Wyrokiem Sądu Okręgowego, wydanym w dniu 05 czerwca 2013 r. w sprawie o sygn. akt III C 564/12 uchylono następujące uchwały: uchwałę numer nr (...) z dnia 28 marca 2012 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w przedmiocie przyjęcia przez właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) sprawozdania Zarządu za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.; uchwałę numer nr (...) z dnia 28 marca 2012 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w przedmiocie przyjęcia przez właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.; uchwałę numer nr (...) z dnia 28 marca 2012 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w przedmiocie udzielenia przez właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) absolutorium Zarządowi za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.; uchwałę numer nr (...) z dnia 28 marca 2012 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w przedmiocie uchwalenia przez właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) miesięcznej opłaty na koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 8,83 zł/m<sup>(2)</sup> oraz na fundusz remontowy w wysokości 1,20 zł/m<sup>(2)</sup>; uchwałę nr (...) z dnia 28 marca 2012 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w przedmiocie przyjęcia przez właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) planu gospodarczego na rok 2012 zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały. Wyrok ten uprawomocnił się z dniem 10 czerwca 2014 r.

Przed Sądem Okręgowym w W. toczyło się również postępowanie w sprawie III C 1197/11 z powództwa T. M. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. o zapłatę kwoty 227 058,97 zł. Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo w zakresie roszczenia w kwocie 188.847,97 zł i umorzył postępowanie w zakresie kwoty 38.184,00 zł. Wyrok ten uprawomocnił się z dniem 02 czerwca 2015 r.

W okresie od 20 maja 2011 r. do 09 września 2011 r. została przeprowadzona kontrola działalności Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na wniosek członków Wspólnoty Mieszkaniowej: P. B., W. G. i Z. B. przez H. N. i J. V.. Z kontroli tej został sporządzony raport. Ustalono w ramach tej kontroli nieprawidłowości w działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, wskazując m.in., że nie była prowadzona od początku istnienia wspólnoty ewidencja pozaksięgowa kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

W dniu 25 marca 2013 r. odbyło się coroczne zgromadzenie członków Wspólnoty, na którym obecni byli wszyscy właściciele lokali lub ich pełnomocnicy, w trakcie którego nie podjęto uchwał a wobec konieczności uzupełnienia sprawozdania finansowego, zdecydowano o przerwie w obradach do dnia 20 maja 2013 r.

W dniu 06 kwietnia 2013 r. powodowie złożyli zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa przez Z. M., opisanego w art. 296 § 1 a k.k. w zbiegu z art. 296 § 1 k.k. w zw. z art. 13 § 1 k.k.

W dniu 11 kwietnia 2013 r. powodowie zwrócili się do Sądu Rejonowego (...) w W. z wnioskiem o ustanowienie zarządcy przymusowego, domagając się powierzenia obowiązków H. N., w związku z obawą, że Wspólnota nie prowadzi rozliczeń podatkowych. Postępowanie o wyznaczenie zarządcy przymusowego, toczące się pod sygn. akt XVI Ns 422/13, jest zawieszona na podstawie 174 § 1 pkt 1 k.p.c.

Na zebraniu w dniu 20 maja 2013 r. obecni byli wszyscy członkowie Wspólnoty.

W czasie zebrania księgowa Wspólnoty M. C. poinformowała o wywiązaniu się ze zobowiązań z poprzedniego Zebrania i przekazała oryginały dokumentów (stany kont analitycznych z kartotekami za 2012 rok wraz z uproszczonymi bilansem).

Za uchwałą w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012 głosowali dwaj członkowie (Z. i M. M. (2)) – 55,4% udziałów, od głosu wstrzymali się N. i J. małż. D. (7,5% udziałów), natomiast przeciwko zagłosowali W. G. i Z. B. (37,1% udziałów).

Za uchwałą w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2012 w osobie Prezesa Zarządu Z. M. głosowali dwaj członkowie (Z. i M. M. (2)) – 55,4% udziałów, natomiast przeciwko zagłosowali N. i J. małż. D., W. G. i Z. B. (44,6% udziałów).

Za uchwałą w sprawie przeksięgowania wyniku zaliczki eksploatacyjnej w kwocie 97.072,48 zł na fundusz remontowy głosowali dwaj członkowie (Z. i M. M. (2)) – 55,4% udziałów, natomiast przeciwko zagłosowali N. i J. małż. D., W. G. i Z. B. (44,6% udziałów).

Za uchwałą w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2013 r. - Zaliczki na pokrycie kosztów Zarządu nieruchomością wspólną, funduszu remontowego oraz świadczeń pozostają bez zmian, głosowali dwaj członkowie (Z. i M. M. (2)) – 55,4% udziałów, od głosu wstrzymali się N. i J. małż. D. (7,5% udziałów), natomiast przeciwko zagłosowali W. G. i Z. B. (37,1% udziałów). Sam plan gospodarczy nie został członkom Wspólnoty przedstawiony w formie pisemnej przed podjęciem uchwały.

Zgodnie z treścią sprawozdania finansowego Wspólnoty za okres od 01 stycznia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. w zakresie rozliczenia zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, bieżące przychody roku bieżącego wyniosły 249.422,33 zł, koszty natomiast 158.850,50 zł, zatem wynik wyniósł 90.571,83 zł. Na funduszu remontowym odnotowano stratę w wysokości -33.739,36 zł. Zaliczka na pokrycie kosztów powstałych w lokalach była niewystarczająca i w tym zakresie Wspólnota zanotowała stratę w wysokości -10.437,48 zł; środki pieniężne zgromadzone na trzech rachunkach bankowych wyniosły natomiast 113.568,24 zł.

Przychody z tytułu należnych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną zostały zaniżone w sprawozdaniu o kwotę 21.756,28 zł, natomiast przychody z tytułu zaliczek na zużycie mediów zostały zawyżone w sprawozdaniu o kwotę 21.454,15 zł. Stan środków pieniężnych na koniec 2011 r. wynosił 113.114,87 zł, w tym na rachunku funduszu remontowego 46.426,06 zł. Stan środków pieniężnych na koniec 2012 r. wynosił 113.568,24 zł. Sprawozdanie finansowe Wspólnoty za 2012 r., oprócz przesunięć przychodów, z uwagi na brak kontynuacji, w sposób nieprawidłowy prezentuje wyniki za lata poprzednie oraz nie prezentuje wszystkich informacji niezbędnych do odzwierciedlenia stanu finansowego Wspólnoty. W zakresie kosztów planowanych i faktycznie poniesionych w 2012 r., koszty faktyczne stanowiły 55,5% kosztów planowanych, co wskazuje na nieprawidłowości w szacowaniu kosztów. Sprawozdanie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2012 nie prezentuje wyników finansowych za lata sprzed 2011 r., nie prezentuje stanu należności i zobowiązań na dzień 31 grudnia 2012 r., nie prezentuje stanu środków pieniężnych na rachunku funduszu remontowego, a zaliczki ustalone na poczet opłat kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej nie wynikają z planu gospodarczego Wspólnoty na 2012 r. Sprawozdanie zawiera wpływy należne a nie faktyczne, jest niepełne, jak również nie jest wiadome, czy dane zawarte w sprawozdaniu odzwierciedlają rzeczywistość, bo są niekompletne – Wspólnota nie wie, ile środków „przeszło” na jej konto z lat ubiegłych, czyli ile środków ma do dyspozycji.

W związku ze śmiercią Z. M., na mocy uchwały nr (...) z dnia 26 sierpnia 2015 r., na Prezesa Zarządu Wspólnoty powołano T. M..

W rozważaniach prawnych Sąd wskazał, iż powództwo zostało wytoczone z zachowanie terminu, o którym mowa w art. 25 ust.1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokal/ uchwały zostały podjęte w dniu 20 maja 2013r, zaś powództwo zostało złożone w dniu 28 czerwca 2013r./ Zaznaczył też, iż powodowie brali czynny udział w zebraniu właścicieli lokali, a zatem kwestie procedury zwołania zebrania Wspólnoty nie miały wpływu na treść zaskarżonych uchwał.

Sąd naświetlił przesłanki zaskarżenia uchwał, o których mowa w art. 25 w/w ustawy. Następnie w dalszej części wywodów wskazał, iż zgodnie z treścią art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l., 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. Sąd Okręgowy zważył, że jakkolwiek przepis art. 29 § 1 u.w.l. wprowadził we wspólnotach mieszkaniowych uproszczone zasady rachunkowości, nie oznacza to jednak, że wspólnoty mieszkaniowe są zwolnione z prowadzenia dokumentacji księgowej na zasadach i z uwzględnieniem standardów wyrażonych w ustawie o rachunkowości oraz rozporządzeniu Ministra (...)z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek niebędących spółkami handlowymi, nieprowadzących działalności gospodarczej. W orzecznictwie podkreśla się bowiem, że wspólnoty mieszkaniowe są zobowiązane stosować przepisy ustawy o rachunkowości w zakresie uwzględniającym, że jako jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej nie mogą prowadzić działalności gospodarczej. Obowiązki nałożone ustawą o rachunkowości istnieją zatem niezależnie od wynikającej z art. 29 § 1 u.w.l. powinności prowadzenia ewidencji księgowej.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 52 § 1 ustawy o rachunkowości, kierownik jednostki zapewnia sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia bilansowego i przedstawia je właściwym organom, zgodnie z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa, postanowieniami statutu lub umowy. W myśl art. 45 § 2 ustawy o rachunkowości, sprawozdanie finansowe składa się z bilansu, rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej, obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Stosownie zaś do art. 46 § 1 tejże ustawy, w bilansie wykazuje się stany aktywów i pasywów na dzień kończący bieżący i poprzedni rok obrotowy. Sprawozdanie finansowe przedstawiane jest najczęściej wraz ze sprawozdaniem zarządu za dany rok obrotowy i stanowi jego część składową. Sprawozdanie finansowe wspólnoty, obrazujące poniesione koszty w podziale na poszczególne rodzaje kosztów, dostarcza informacji o zaliczkach wniesionych przez właścicieli lokali na pokrycie tych kosztów w danym roku, prezentuje wynik finansowy wspólnoty za dany rok. Dodatkowo w sprawozdaniu powinna być zawarta informacja o stanie rachunków bankowych, zgromadzonych środkach na funduszu remontowym oraz wydatkach pokrytych z tego funduszu, stanie rozrachunków wspólnoty z dostawcami i odbiorcami oraz zbiorcza informacja o nadpłatach i niedopłatach właścicieli. Obowiązek zarządcy/zarządu wspólnoty do złożenia sprawozdania, w tym sprawozdania finansowego, powstaje po zakończeniu roku obrotowego, którym dla wspólnot mieszkaniowych jest rok kalendarzowy. Ze sprawozdania może wynikać konieczność pokrycia przez właścicieli strat finansowych. Sprawozdanie finansowe ma więc istotne znaczenie zarówno w stosunkach zewnętrznych wspólnoty, między innymi z uwagi na treść przepisów podatkowych, jak też w stosunkach wewnętrznych, z powodu bezwzględnej konieczności rozliczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu oraz zaliczek na świadczenia związane z dostarczaniem mediów do poszczególnych lokali. Stąd też rzeczą istotną jest, aby sprawozdanie finansowe było sporządzone prawidłowo.

Jak podkreślił Sąd Okręgowy, jedną z naczelných zasad rachunkowości jest wyrażona w art. 5 § 1 ustawy o rachunkowości zasada ciągłości. Zgodnie z przywołanym przepisem, przyjęte zasady rachunkowości należy stosować w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, wyceny aktywów i pasywów, ustalania wyniku finansowego i sporządzania sprawozdań finansowych, tak aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne. Szczególną rolę odgrywa tu zasada ciągłości bilansowej sprowadzająca się do tego, że wykazane w księgach rachunkowych na dzień ich zamknięcia stany aktywów i pasywów należy ująć w tej samej wysokości w otwartych na następny rok obrotowy księgach rachunkowych.

Odnosząc się do podstaw zaskarżenia uchwał wskazanych przez powodów, Sąd Okręgowy zauważył, iż zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. zarząd obowiązany jest składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Przedmiotem rocznego zebrania właścicieli jest zaś między innymi ocena pracy zarządu oraz sprawozdanie zarządu. Zebranie roczne ma zatem charakter sprawozdawczo-ocenny, a jego przedmiotem powinna być szczegółowa ocena pracy zarządu. Ocena ta służy ustaleniu, czy nieruchomość wspólna zarządzana była prawidłowo, a końcowym efektem

tej oceny jest udzielenie (lub nieudzielenie) absolutorium zarządowi (por. art. 30 ust. 2 pkt 3 i art. 29 ust. 2 u.w.l.). Sąd Okręgowy podkreślił, że sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej nie jest jednakże wyłącznie opisem tylko czynności, jakie zostały podjęte przez pełen skład zarządu lub jego poszczególnych członków w imieniu i na rzecz wspólnoty. Sprawozdanie służy przedstawieniu ogółowi członków wspólnoty mieszkaniowej informacji na temat stanu zarządu nieruchomością wspólną, tj. zarówno informacji na temat czynności dotyczących nieruchomości wspólnej (utrzymanie jej w należyłym stanie, sprząatanie, ubezpieczenie, remonty, dekoracja, zawieranie umów o świadczenie usług, np. dostawę mediów czy odbiór odpadów), jak i informacji na temat rozliczeń związanych z tym utrzymaniem, tj. przychodów uzyskanych z wpłat właścicieli tytułem zaliczek lub z innych źródeł (np. wynajmu części wspólnej) oraz wydatków na poczet utrzymania nieruchomości i wyniku końcowego rozliczenia roku obrotowego. Sprawozdanie przedstawia zatem funkcjonowanie samej wspólnoty mieszkaniowej, a nie wyłącznie jej zarządu.

Sąd Okręgowy zważył, że u.w.l. wprawdzie nie wprowadza żadnych regulacji na temat formy i zawartości sprawozdania składanego właścicielom lokali przez zarząd, tym niemniej w orzecznictwie i literaturze przedmiotu przyjmuje się, że do takiego sprawozdania, podobnie jak do innych sprawozdań finansowych, stosować należy wymogi rzetelności (zgodności z faktami i dokumentami), kompletności (ujmowanie wszystkich faktów, jakie miały miejsce) i czytelności (przedstawianie informacji w taki sposób, aby wszyscy mogli przeczytać i zrozumieć treść przekazu). Istotą wymienionych sprawozdań jest zapewnienie przejrzystej i pełnej kontroli członków wspólnoty nad finansami Wspólnoty.

Sąd Okręgowy podkreślił, że uchwała dotycząca zatwierdzenia sprawozdania zarządu (czyli dotycząca pracy zarządu) jest istotna i ma znaczenie normatywne. Ustawodawca przyjmuje bowiem, że sprawozdanie ma bardzo ważne znaczenie dla właścicieli, skoro rozpatrywanie i zatwierdzanie pozostawione zostało do wyłącznej kompetencji zebrania ogółu właścicieli. Zatwierdzenie bądź odmowa zatwierdzenia sprawozdania mogą wpłynąć na udzielenie zarządowi absolutorium, a zatem mogą mieć wpływ na odpowiedzialność organizacyjną członków zarządu. W dalszej kolejności ze sprawozdania może wynikać konieczność pokrycia przez właścicieli strat finansowych. W ocenie Sądu Okręgowego, sprawozdanie zarządu powinno zawierać także część opisową stanowiącą sprawozdanie z innych czynności w zakresie zarządu. Całość ta powinna być klarowna, rzetelna i wiarygodna. Dopiero na podstawie takiego sprawozdania członkowie wspólnoty oceniają działalność i poczynania zarządu, dając temu wyraz w podejmowanej uchwale.

Sąd Okręgowy stwierdził, że przedstawione w sprawie sprawozdanie z zarządu nie zawiera pisemnego, opisowego sprawozdania zarządu z działalności w 2012 roku. W ocenie Sądu Okręgowego sprawozdanie zarządu nie może ograniczać się wyłącznie do przedstawienia danych finansowych, lecz powinno także zawierać opis działań zarządu, umożliwiając w ten sposób właścicielom lokali zapoznanie się ze skutkami tych działań. Oznacza to, iż sprawozdanie zarządu wspólnoty nie może być zastąpione sprawozdaniem finansowym, a powinno w formie pisemnej zawierać opis działań zarządu, ocenę zrealizowania uchwał wspólnoty, wskazywać problemy wymagające rozwiązania i zawierać podpisy członków zarządu.

Sąd Okręgowy podkreślił, że istotą rocznego rozliczenia w kontekście ewidencji pozaksięgowych kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej, jest zapewnienie przejrzystej i pełnej kontroli członków wspólnoty nad finansami Wspólnoty, a więc w konsekwencji jej członków. Rzetelna kontrola musi być poparta danymi, które obejmują pełny okres. Możliwe jest sporządzenie śródrocznego sprawozdania, zamykającego pewien okres, jednakże sprawozdanie roczne musi sumarycznie objąć dany okres oraz kolejny następujący po dacie sprawozdania śródrocznego. Nie jest natomiast możliwe sporządzenie sprawozdania, które obejmuje zamknięty fragment roku rozliczeniowego, bez ujęcia rozliczenia okresu wcześniejszego. W ocenie Sądu Okręgowego w takim przypadku następuje bowiem zerwanie zasady ciągłości sprawozdawczości, co uniemożliwia realizację postulatu przejrzystości w finansowaniu Wspólnoty, a przede wszystkim nie stanowi realizacji u.w.l. W konsekwencji nie pozwala na rzetelne rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (np. rozliczenie zaliczek, nadpłat lub braku wpłat z tytułu kosztów nieruchomością wspólną), godząc w interesy członków Wspólnoty.

Sąd Okręgowy stwierdził, że sporządzone sprawozdanie nie zawiera i nie opisuje relacji pomiędzy zdarzeniami obejmującymi wpływ środków finansowych na konto Wspólnoty i wydatkowanie środków, nie pokazuje stanu rozliczeń finansowych Wspólnoty z właścicielami lokali i podmiotami zewnętrznymi. Dla zobrazowania takiej relacji niezbędne jest pokazanie stanu należności i zobowiązań na koniec okresu rozliczeniowego. Stan należności pokazałaby kwotę, jaką właściciele lokali są winni Wspólnocie z tytułu należnych opłat, natomiast stan zobowiązań pokazałby kwotę, jaką Wspólnota musi zapłacić dostawcom. Informacja o stanie należności i zobowiązań pozwoliłaby na kontrolę stanu środków na rachunku bankowym, gdyż osiągnięty wynik finansowy winien być zgodny ze stanem środków pieniężnych. Informacja o wynikach finansowych Wspólnoty za lata sprzed 2012 r. jest istotna z uwagi na zapisy art. 12 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym właścicielom przysługuje prawo do zwrotu nadwyżek przychodów w części przekraczającej wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Planowane koszty zazwyczaj ustalane są na podstawie kosztów poniesionych w roku poprzednim z uwzględnieniem zmiany ich zakresu i poziomu.

Sąd Okręgowy wskazał, że powodowie podkreślali przy tym, iż uchwała narusza ich interesy poprzez uniemożliwienie realnej kontroli procesów finansowych zachodzących w pozwanej Wspólnocie i w konsekwencji uniemożliwienie weryfikacji kosztów ponoszonych na utrzymanie lokali oraz części wspólnych ze względu na nieprzedstawienie rzetelnego sprawozdania finansowego z działalności Wspólnoty. Powoływali się na brak rzetelności sprawozdania zarządu i sprawozdania finansowego wskazując na zachodzące między nimi sprzeczności, które nie zostały wyjaśnione na zebraniu właścicieli, na brak rzetelności planu gospodarczego i nieprawidłowo prowadzoną księgowość. Zarzuty te były zasadne.

Zdaniem Sądu Okręgowego niewątpliwym jest to, że przyjęcie nieprawidłowego sprawozdania narusza m.in. przepis art. 29 u.w.l., a dodatkowo niewątpliwie godzi w zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Skoro przedmiotowe sprawozdanie finansowe było oparte na nierzetelnej i błędnej dokumentacji księgowej, a nadto naruszało zasadę ciągłości bilansowej, to brak jest podstaw do przyjęcia, że podjęta uchwała odpowiada zasadom prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Utrzymanie nieruchomości wspólnej w dobrym stanie jest głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych oraz celem samej ustawy o własności lokali. Utrzymanie nieruchomości w dobrym stanie zależy między innymi także od prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Wobec tego, że księgowość Wspólnoty jest prowadzona w sposób nieprawidłowy, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, iż nie sposób jest uznać, że jej członkowie mają możliwość realnej kontroli procesów finansowych zachodzących we Wspólnocie mieszkaniowej i możliwość weryfikacji kosztów ponoszonych na utrzymanie lokali oraz części wspólnych.

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy uchylił uchwałę podjętą przez Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. w dniu 20 maja 2013 r. w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012, o czym orzeczono jak w pkt 1 wyroku.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że uchylenie uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi stanowi konsekwencję omówionych uchybień w zakresie przedstawionej na zebraniu dokumentacji finansowej Wspólnoty, bowiem wadliwość sprawozdań finansowych rzutuje na kwestię akceptacji działalności Zarządu. Sąd Okręgowy wskazał, że w orzecznictwie podkreśla się, że członkowie wspólnoty mieszkaniowej władni są udzielić poszczególnym członkom zarządu absolutorium za wybrany okres, o ile decyzja w tym zakresie nie będzie powiązana z wadliwym sprawozdaniem finansowym, które wpływa na akceptację działalności zarządu. W wyroku z dnia 22 marca 1996 r. w sprawie (...), Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, iż nieudzielenie absolutorium zarządowi gminy może być wyłącznie następstwem negatywnej oceny działalności finansowej (budżetowej) i poprzedzać je musi uchwała o nieprzyjęciu w całości lub w znacznej części sprawozdania finansowego za dany rok. Przyjęcie sprawozdania z wykonania budżetu pociąga za sobą - bez względu na zastrzeżenia do pracy zarządu - udzielenie absolutorium, zaś odmowa udzielenia absolutorium powinna wynikać z faktu. W rozpoznawanej sprawie uchwała w przedmiocie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2012 w osobie Prezesa Zarządu Z. M. ściśle łączyła dwa elementy: zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2011r. i w następstwie udzielenie absolutorium Zarządowi, co w ocenie Sądu Okręgowego nie mogło być uznane za prawidłowe. Stąd też uchyleniu podlegała cała zaskarżona uchwała, co znajduje odzwierciedlenie w pkt 2 wyroku.

Bezpośrednią konsekwencją powyższego /mając na uwadze omawianą uprzednio zasadę ciągłości/ była w ocenie Sądu Okręgowego konieczność uchylenia uchwały w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego za rok 2013 r., skoro ustalony został szereg nieprawidłowości, występujący w księgowości Wspólnoty w latach poprzednich. Fakt, że nie przedstawiono pisemnego planu finansowego, który poddawany był głosowaniu, powoduje zdaniem Sądu Okręgowego, że nie sposób jest uznać przedmiotową uchwałę za zgodną z przepisami prawa. Roczny plan gospodarczy powinien obejmować wykaz czynności, które zarząd przewiduje zrealizować w ciągu roku, oraz wiążące się z tym prognozowane koszty inwestycji (np. planowane remonty i modernizację budynku oraz pozostałych elementów nieruchomości wspólnej). Plan gospodarczy powinien również uwzględniać przypuszczalne koszty funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, na które składają się koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (opłaty za wywóz nieczystości, energię elektryczną, wodę) oraz koszty związane z działalnością zarządu (koszty wynagrodzeń członków zarządu, licencjonowanego zarządcy, dozorczy, telefonów, materiałów biurowych). Nieprzedstawienie Wspólnocie rocznego planu gospodarczego /a więc działanie wbrew przepisom art. 30 ust. 2 pkt 1 u.w.l./, który w istocie stanowi podstawę dla ustalenia wysokości opłat w postaci zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, uniemożliwia kalkulację opłat zaliczkowych i nie pozwala na weryfikację planowanych wydatków. Brak podstaw wydatkowania powoduje z kolei, iż niemożliwa do określenia jest wysokość planowanej zaliczki. Podjęta w sprawie niniejszej uchwała ustanawiająca zaliczkę na pokrycie kosztów Zarządu nieruchomością wspólną, funduszu remontowego oraz świadczeń na dotychczasowym poziomie (bez zmian) jest zatem zdaniem Sądu Okręgowego pozbawiona jakichkolwiek podstaw.

Sąd Okręgowy podkreślił, że niezgodne z interesem powodów, jak również samej Wspólnoty byłoby trwanie w obecnej sytuacji faktycznej i prawnej, które w istocie rzeczy pozwoliłoby na kontynuację i pogłębianie stanu nieprawidłowości. W ocenie Sądu Okręgowego zasadne są przy tym również zarzuty merytoryczne powodów co do prawidłowości rozliczenia zarówno przychodów, jak i wydatków Wspólnoty. W sprawozdaniu finansowym za rok 2012 przychody z tytułu należnych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną zostały zaniżone w sprawozdaniu o kwotę 21.756,28 zł, natomiast przychody z tytułu zaliczek na zużycie mediów zostały zawyżone w sprawozdaniu o kwotę 21.454,15 zł. Zgodnie z opinią biegłej sądowej, zaliczki ustalone na poczet opłat kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej nie wynikają z planu gospodarczego Wspólnoty na 2012 rok.

Odnosząc się natomiast do uchwały dotyczącej przeksięgowania wyniku zaliczki eksploatacyjnej w kwocie 97.072,48 zł na fundusz remontowy, Sąd Okręgowy podzielił zarzuty powodów co do naruszenia regulacji zawartej w art. 29 ust. 1a u.w.l. w kontekście zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zdaniem Sądu Okręgowego powodowie zasadnie podnosili, że brak jest podstaw do uznania, że nadpłata na kosztach zarządu, która podlegała przeksięgowaniu na konto funduszu remontowego, wyniosła wskazaną kwotę, szczególnie w świetle ustalenia bezzasadności ustalenia planu gospodarczego na wskazanym przez Zarząd Wspólnoty poziomie. Sąd Okręgowy stwierdził, że jakkolwiek dopuszczalne jest co do zasady przeksięgowanie na konto funduszu remontowego nadwyżki uiszczonych zaliczek, to, jak podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r. (sygn. akt II CSK 358/10), zgodnie z art. 29 ust. 1 u.w.l. zarząd jest obowiązany prowadzić określoną przez wspólnotę mieszkaniową ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek na pokrycie tych kosztów. Zaliczki na koszty zarządu podlegają rozliczeniu po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania z działalności zarządu. Jeżeli suma zaliczek przekraczała poniesione w danym roku koszty zarządu, właściciele powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki. Sąd Okręgowy stwierdził zatem, że w celu stwierdzenia ewentualnej nadwyżki konieczne jest sporządzenie rozliczenia roku działalności Zarządu, gdyż zgodnie z art. 29 ust. 1 a u.w.l., okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Wobec uchylenia uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012, koniecznym było podjęcie takich działań również w stosunku do omawianej uchwały, o czym orzeczono jak w pkt 4 wyroku.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu Sąd Okręgowy oparł na treści przepisu art. 98 k.p.c., statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana, która zarzuciła mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

1) naruszenie art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez błędną wykładnię, skutkującą błędnym uznaniem, że prawidłowa jest ocena prawna roszczenia powodów, podczas gdy:

- uchwała z dnia 20 maja 2013 r. w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012 nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;

- z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia nie jest dla powodów korzystna, jak również nie ma na celu pokrzywdzenia powodów;

- sprawozdanie finansowe za dany rok obrachunkowy to relacja zdarzeń z całego roku między innymi z tego, ile środków finansowych w danym roku wpłynęło na konto Wspólnoty, ile środków wydatkowano i ile środków zostało do dyspozycji Wspólnoty;

- uchwała z dnia 20 maja 2013 r. w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty za rok 2012 w osobie Prezesa Zarządu Z. M. nie jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ponadto jest uchwałą o charakterze aprobatywną, wskazującą na to, że w przekonaniu większości członków wspólnoty zarząd prawidłowo wywiązywał się ze swoich obowiązków,

- uchwała z dnia 20 maja 2013 r. w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego za rok 2013, zaliczek na pokrycie zarządu nieruchomością wspólną, funduszu remontowego oraz świadczeń pozostają bez zmian, nie jest niezgodna z przepisami prawa,

- uchwała z dnia 20 maja 2013 r. w przedmiocie przebiegowania wyniku zaliczki eksploatacyjnej w kwocie 97.072,48 zł na fundusz remontowy nie jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;

2. art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l. oraz art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. w zw. z § 1 rozporządzenia Ministra (...)z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek niebędących spółkami handlowymi, nieprowadzących działalności gospodarczej poprzez niewłaściwe zastosowanie ww. rozporządzenia, albowiem z dniem 05 września 2014 r. ww. rozporządzenie utraciło moc;

3) art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l. oraz art. 30 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2 u.w.l. poprzez błędną wykładnię, skutkującą błędnym uznaniem, że wspólnoty mieszkaniowe są zobowiązane stosować przepisy ustawy o rachunkowości, podczas gdy sprawozdanie wspólnoty mieszkaniowej nie podlega, jeżeli chodzi o jego część finansową, rygorom przewidzianym w przepisach o rachunkowości;

4) art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. poprzez błędną wykładnię, skutkującą błędnym uznaniem, że sprawozdanie finansowe Wspólnoty nie spełnia wymogów, podczas gdy nie są one nigdzie określone w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych;

5) art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l. oraz art. 30 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2 u.w.l. w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości poprzez ich błędne zastosowanie, skutkujące błędnym przyjęciem, iż ustawa o rachunkowości ma zastosowanie, a wspólnoty mieszkaniowe obowiązują zasadą ciągłości bilansowej, podczas gdy sprawozdanie wspólnoty mieszkaniowej nie podlega wymogom przewidzianym w przepisach o rachunkowości, a w przepisach prawa brak jest wymogu zachowania kontynuacji sprawozdań finansowych wspólnoty mieszkaniowej za poszczególne lata, tym samym art. 5 ust. 1 ustawy o rachunkowości w przedmiotowej sprawie nie może być stosowany;

6) art. 2 ust. 1 pkt 5 oraz art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości poprzez ich błędne zastosowanie, skutkujące błędnym przyjęciem, że ustawa o rachunkowości ma zastosowanie do wspólnot mieszkaniowych w zakresie sporządzania sprawozdań finansowych;

7) art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l. oraz art. 30 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2 u.w.l. poprzez ich błędną wykładnię, skutkującą błędnym uznaniem, że sprawozdanie zarządu powinno zawierać część opisową stanowiącą sprawozdanie z innych czynności, podczas gdy przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty nie obowiązuje formalizm i nie ma w związku z tym przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione tylko ustnie;

8) art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l. oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 u.w.l. poprzez ich błędną wykładnię, skutkującą błędnym uznaniem, że wadliwość sprawozdania finansowego rzutuje na kwestię akceptacji działalności zarządu, podczas gdy brak jest prawnych podstaw do utożsamiania uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego z uchwałą dotyczącą uchwały o udzieleniu absolutorium zarządowi;

9) art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 15 oraz art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez ich błędną wykładnię skutkującą błędnym uznaniem, że bezpośrednią konsekwencją braku zasady ciągłości jest konieczność uchylenia uchwały w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2013/4, podczas gdy ustalona miesięczna zaliczka na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz na fundusz remontowy określa – w zgodzie z obowiązującymi przepisami – wysokość miesięcznych opłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz na fundusz remontowy, nie naruszając w tym zakresie żadnych zasad dotyczących określenia sposobu ustalania wysokości miesięcznych opłat przypadających na poszczególnych właścicieli;

10) art. 30 ust. 2 pkt 1 u.w.l. poprzez jego błędną wykładnię skutkującą błędnym uznaniem, że zarząd nie przedstawił planu gospodarczego, podczas gdy planem gospodarczym jest ustalenie wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu oraz fundusz remontowy (zaliczki pozostawiono bez zmian), tj. kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz naliczeń indywidualnych – media, nie naruszając w tym zakresie żadnych zasad dotyczących określenia sposobu ustalania przedmiotowych kosztów, przy jednoczesnym braku planowych prac czy remontów w roku kalendarzowym;

11) art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l. w zw. z art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez ich błędną wykładnię, skutkującą błędnym uznaniem, że przeksięgowanie wyniku zaliczki eksploatacyjnej w kwocie 97.072,48 zł na fundusz remontowy narusza zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, podczas gdy zaliczki na koszt zarządu nieruchomością wspólną podlegają rozliczeniu po upływie roku kalendarzowego, według swobodnego uznania członków Wspólnoty Mieszkaniowej;

## 2. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie:

1) art. 233 § 1 oraz art. 316 § 1 k.p.c. skutkujące brakiem wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, sprzeczność ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Okręgowy z zebrany materiał dowodowy oraz dokonaniem rażąco dowolnej jego oceny, a w związku z tym błędnym ustaleniem stanu faktycznego istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy, poprzez przyjęcie, że uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub przepisy prawa, podczas gdy:

- żadna z zaskarżonych uchwał z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia nie jest dla strony powodowej niekorzystna i nie ma na celu pokrzywdzenia strony powodowej;

- zaskarżone uchwały nie prowadzą do uzyskania przez innych członków Wspólnoty korzyści kosztem strony powodowej lub innych członków;

- brak jest podstaw do przyjęcia, że w działaniach Zarządu Wspólnoty są nieprawidłowości.

Wobec powyższego pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu za obydwie instancje według norm przepisanych. Ewentualnie pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach.

W odpowiedzi na apelację powód W. G. wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje.**

Apelacja okazała się bezzasadna. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji uznając je za własne, na pełną aprobatę zasługiwała również ocena prawna dochodzonych roszczeń.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów procesowych apelacji należy wskazać, iż zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. okazał się chybiony. Dla skutecznego postawienia powyższego zarzutu należy wykazać, iż rozumowanie Sądu w ramach tej oceny naruszyło zasady logiki, względnie doświadczenia życiowego oraz jakie prawidłowe wnioski zdaniem skarżącego na ich podstawie winny być wyciągnięte. Skarżący tymczasem w ogóle wywodu w tym zakresie nie przedstawił, ograniczając się do wyrażenia dezaprobaty co do wniosków, jakie zostały przez Sąd z powyższego materiału wyciągnięte. Twierdzenie, jakoby brak było dowodów wskazujących na brak rzetelności/poprawności przedmiotowego sprawozdania finansowego pozostaje w rażącej sprzeczności z wnioskami przeprowadzonej w sprawie opinii biegłej z zakresu finansów i rachunkowości, K. J.. Z dowodu powyższego wynika *expressis verbis*, iż sprawozdanie finansowe za rok 2012 w sposób nieprawidłowy prezentuje wyniki za lata poprzednie oraz nie prezentuje wszystkich informacji niezbędnych do odzwierciedlenia stanu finansowego wspólnoty, nie prezentuje stanu należności i zobowiązań na dzień 31 grudnia 2012r., jak również stanu środków pieniężnych na rachunku funduszu remontowego, a zaliczki ustalone na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej nie wynikają z planu gospodarczego. Sprawozdanie jest ponadto niekompletne, wskazane wpływy stanowią należne wpływy, nie zaś faktyczne, to samo dotyczy wydatków, gdyż te wskazane wydatki też nie odzwierciedlają rzeczywistości. W związku z tym dokument powyższy jest nierzetelny. W konsekwencji ustalenia sądu I instancji w pełni korespondują z treścią wyżej wskazanej opinii oraz pozostałych dowodów, na których Sąd we wskazanym zakresie się oparł. Niezrozumiałą jest zarzut naruszenia art. 316§1k.p.c. /nie uzasadniony/, w sprawie brak jest podstaw do przyjęcia, aby Sąd uwzględnił stan rzeczy nie istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

Przechodząc do zarzutów materialnoprawnych należy podnieść, iż Sąd I instancji przyjął i zastosował prawidłową wykładnię przepisów art. 29 ust.1 i ust.1a oraz 30 ust.1 pkt. 2 i ust.2 pkt.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (zwanej dalej ustawą) w zw. z art. 2ust.1 pkt.5 i art. 5 ust.1 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (zwanej dalej ustawą o rachunkowości).

Stosownie do treści art. 30 ust.1 pkt. 2 ustawy o własności lokali zarząd obowiązany jest składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Dotyczy ono z istoty rzeczy wobec zakresu przedmiotowego spraw, którymi zarząd się zajmuje, gospodarki finansowej wspólnoty, co wynika z treści art.14 w zw. art. 21ust.1 i 29 ust.1 ustawy. Innymi słowy sprawozdanie finansowe to istotna część sprawozdania z działalności zarządu wspólnoty, stanowiąca zapis jego działań z perspektywy wpływów i wydatków oraz ich rozliczeń, ujęta matematycznym językiem rachunkowości. Zgodnie z art. 29 ust.1 ustawy zarząd obowiązany jest 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 /stosownie do ust.1a powyższego przepisu okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy/. Powyższe uregulowanie należy jednak rozpatrywać w powiązaniu z art. 2 ust.1 pkt.5 ustawy o rachunkowości, który stanowi, iż przepisy tej ustawy stosuje się do jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej, a taką stanowi z mocy art. 33<sup>1</sup>§1k.c.w zw. art.6 zd.2 ustawy własności lokali wspólnota mieszkaniowa, będąca tzw. ułomną osobą prawną. Przepis ten zatem nie wyłącza ze swojego zakresu wspólnot mieszkaniowych /por. wyrok SN z dnia 16.11.2016r., I CSK 791/15, wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13.05.2016r., V ACa 844/15, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23.05.2014, I ACa 1732/13/. Ustawa o własności lokali, a w szczególności art.29 ust.1 również nie wyłącza w stosunku do materii w niej uregulowanej stosowania tego ostatniego przepisu, stanowi jedynie określenie minimalnego wymogu, iż wspólnota ma obowiązek prowadzić ewidencję pozaksięgową, a zatem księgowość uproszczoną, w miejsce ksiąg rachunkowych, choć nie jest wykluczone również prowadzenie rachunkowości w tej

ostatniej formie. Powyższe oznacza, iż w pozostałym zakresie wspólnotę obowiązują standardy określone w ustawie o rachunkowości stosowanej z uwzględnieniem jej specyfiki działalności. Tym samym stosownie do regulacji art. 4 ustawy o rachunkowości sprawozdanie finansowe winno być jasne i rzetelne, a zatem również i kompletne. Natomiast stosownie do treści art. 5 ust.1 ustawy o rachunkowości winno być sporządzone z poszanowaniem zasady ciągłości. Oznacza to, iż dane stanowiące zamknięcie ewidencji za dany okres/aktywa i pasywa/ są danymi otwarcia, za następny interwał czasowy, widniejącymi na początku kolejnego sprawozdania. Powyższa konstatacja jest oczywista również w sensie matematyczno-logicznym, niezależnie od przytoczonego zapisu ustawy. Gdyby te dane / będące podsumowaniem poprzedniego i rozpoczęciem kolejnego okresu sprawozdawczego/ się różniły, oznaczałoby iż doszło do niewykazanych wydatków z rachunku wspólnoty, /względnie wpływów, choć ten ostatni wariant ma raczej charakter teoretyczny/. Innymi słowy naruszenie zasady ciągłości oznacza nie tylko w sensie formalnym sprzeczność z przepisem art. 5 ust. 1 ustawy o rachunkowości, lecz przede wszystkim stanowi dowód nieuprawnionych/ niekontrolowanych/ wpływów z rachunków wspólnoty. Natomiast przedmiotowe sprawozdanie za rok 2012 tych wyżej wymienionych, oczywistych standardów nie spełnia, co wynika jasno z przytoczonych ustaleń faktycznych. W związku z tym uchwała je zatwierdzająca narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powodów, implikując m. in. brak należytej kontroli gospodarki finansowej wspólnoty. Uzupełniająco należy dodać, iż jak wynika z porównania treści dokumentu, złożonego wraz z pozwem /k-42-43/ oraz niepoświadczonej kserokopii dokumentu, złożonej przy piśmie pełnomocnika pozwanej z dnia 23.01.2015r., w związku z zobowiązaniem Sądu do złożenia dokumentów /która to kopia jest sygnowana przez Centrum (...) k-650,652/, wersje te się różnią merytorycznie. Żadna z nich nie zawiera też podpisu członka jednoosobowego zarządu wspólnoty, co stanowi naruszenie art. 52 ust.2 ustawy o rachunkowości. Dokumenty te zatem mogą jedynie pełnić rolę pomocniczych szkiców/ względnie projektów/, nie stanowią natomiast sprawozdania finansowego z działalności zarządu wspólnoty w rozumieniu ustawy o własności lokali. W konsekwencji zasadnie interpretując i stosując rozważone wyżej przepisy Sąd I instancji uchylił uchwałę, zatwierdzającą powyższe sprawozdanie, co czyni również bezzasadnym zarzut naruszenia art. 25 ust.1 ustawy.

Dodatkowo należy wskazać, iż na akceptację zasługuje pogląd sądu, iż sprawozdanie z działalności winno zawierać również część opisową, obejmującą wykaz przeprowadzonych działań, korespondujących ze sprawozdaniem finansowym, stanowiącym jego odzwierciedlenie liczbowe. Wprawdzie ustawa nie przewiduje *expressis verbis* formy pisemnej dla sprawozdania, o którym mowa w jej art. 30 ust.1 pkt 2, to jednak nie sposób przyjąć, aby formie pisemnej sprawozdania finansowego, miało odpowiadać w pozostałym zakresie sprawozdanie ustne, tak jak to argumentuje apelujący. Sprawozdanie opisowe stanowi zapis przeprowadzonych działań zarządu, pozwalających zweryfikować celowość oraz prawidłowość podejmowanych czynności z punktu widzenia potrzeb prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną, a zatem tym samym stanowi niejako komplementarne uzasadnienie poczynionych wydatków i osiągniętych wpływów, pozwalające w sposób pełny i wnikliwy zbadać działalność wspólnoty /zarządu/. Nie jest wykluczone przeprowadzanie takich analiz w celach kontrolnych z udziałem biegłych, co czyni wymóg formy pisemnej niezbędnym. Forma pisemna pozwala również w sposób miarodajny ocenić powyższe czynności na potrzeby kontroli uchwał je zatwierdzających w sądowym postępowaniu cywilnym, jak i na potrzeby ewentualnego postępowania karnego, prowadzonego w przypadku zaistnienia podejrzenia popełnienia przestępstwa w związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami etc.. W konsekwencji argumenty natury funkcjonalnej przemawiają za poglądem, iż sprawozdanie, o którym mowa w treści art. 30 ust.1 pkt.2 ustawy winno mieć charakter pisemny.

Jeżeli chodzi o zarzut dotyczący zastosowania przez Sąd I instancji §1 ust.1 rozporządzenia Ministra (...)z dnia 15.11.2001 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości, które z dniem 5.09.2014r. utraciło moc, to należy wskazać iż obowiązywało ono w dacie podejmowania przedmiotowej uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego, a zatem mogło być pomocne do jej oceny.

Wadliwość sprawozdania finansowego, jego nierzetelność, niekompletność i wskazany brak formalny, w zakresie jaki miał miejsce w niniejszej sprawie, dodatkowo w powiązaniu z brakiem sprawozdania opisowego z działalności zarządu, w sposób oczywisty przekłada się na brak możliwości udzielenia absolutorium temuż zarządowi. Jego działalność nie tylko nie pozwala się w świetle takiego sprawozdania zweryfikować, ale pozostaje w sprzeczności z zasadami

prawkłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza interesy właściciela, skoro dotknięta jest brakiem właściwego nadzoru nad gospodarką finansową wspólnoty. W konsekwencji Sąd I instancji prawdkłowo zastosował art. 25 ust.1 ustawy, przeprowadzając jego poprawną wykładnię oraz uchylając powyższą uchwałę.

Chybione są również podniesione zarzuty naruszenia prawa materialnego, dotyczące uchwały w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2013. Sąd Okręgowy przeprowadził szczegółowe rozumowanie prawne, którego treść i wyniki zamieścił w części motywów, poświęconej dokonanej subsumpcji w płaszczyźnie mającego zastosowanie przepisu art. 30 ust.2 pkt 1 ustawy. Sąd Apelacyjny powyższe wywody w pełni podziela, w konsekwencji powtarzanie tej argumentacji w tym miejscu jest niecelowe. Natomiast inny pogłąd skarżącego odnośnie zgodności rozważonej uchwały z przepisami prawa, a w szczególności przytoczone przepisy art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 1 oraz 15 ustawy dotyczące zasad pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w żaden sposób nie dają się przełożyć na wnioski o wadliwość rozumowania Sądu w rozważanym przedmiocie. Uzupełniająco należy powtórzyć, iż brak substratu uchwały w postaci planu gospodarczego na rok 2013r., finansowego i rzeczowego, a zatem niewskazanie przychodów i wydatków nie pozwala ocenić pod jakimkolwiek względem planowanych czynności, ani prawdkłowości / bądź braku/ wysokości przyjętych zaliczek na poczet przyszłych kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz funduszu remontowego. Wadliwość uchwały w zakresie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2012, z uwagi na omówione wyżej mankamenty tego dokumentu, nie pozwala też w sposób prawdkłowy/ zgodny z rzeczywistym stanem rzeczy/określić jakimi środkami wspólnota w ramach otwarcia na rok 2013, dysponuje. Tym samym uchwała nie tylko narusza wyżej wskazany przepis art. 30 ust. 2 pkt.1 ustawy, ale i zasady prawdkłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właściciela lokalu, skoro nie są znane parametry finansowe i rzeczowe, mające stanowić podstawę / ośnowę/ tejże działalności zarządu. W konsekwencji zasadnie w ramach zastosowania art. 25 ust. 1 ustawy podlegała uchyleniu.

Prawdkłowo również zastosował Sąd I instancji powyższy przepis w zw. z art. 29 ust. 1 ustawy odnośnie uchwały w sprawie przeksięgowania wyniku zaliczki eksploatacyjnej w kwocie 97 072, 48 zł na fundusz remontowy, z uwagi na naruszenie zasad prawdkłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Skoro wobec nierzetelności, niekompletności i innych wyżej wskazanych wad sprawozdania finansowego za rok 2012, brak było możliwości stwierdzenia czy istotnie nadwyżka w takiej wysokości została wygenerowana, jej przeksięgowywanie na inny fundusz, którego wydatki nadto nie zostały na następny rok właściwie zaplanowane/ wobec braku planu gospodarczego dotyczącego roku 2013/ jest nieracjonalne i nieuzasadnione. W konsekwencji apelacja jako niezasadna na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu, zaś postanowienie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnia treść art.108 § 1 w zw. art. 98 § 1 i 3 k.p.c.