

Sygn. akt I C 29/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 05 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariusz Bartnik

Protokolant: st. sekr. sąd. Aneta Graban

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2013r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa T. I.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)w G.

o uchylenie uchwały,

1) oddała powództwo w całości,

2) zasądza od powoda T. I. na rzecz pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w G. kwotę 257 zł ( dwieście pięćdziesiąt siedem złotych ) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

W dniu 7 stycznia 2013 r. powód T. I. wniósł do Sądu Okręgowego w Gdańsku przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G. pozew o uchylenie uchwały właścicieli lokali nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu oraz udzielenia absolutorium za rok 2011.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że zarząd pozwanej Wspólnoty przeprowadził w trybie indywidualnego zbierania głosów uzupełniające głosowanie nad uchwałą nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu oraz udzielenia absolutorium za 2011 rok. W ocenie powoda, podjęta uchwała jest niezgodna z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powoda. Od początku istnienia Wspólnota określiła ewidencję przychodów i kosztów w postaci ewidencji księgowej na kontach bilansowych określonej w ustawie o rachunkowości, a nie w postaci pozaksięgowej ewidencji wspomnianej w ustawie o własności lokali.

Sprawozdanie za rok 2011 zostało jednak przedstawione przez zarząd w postaci zestawienia kosztów i przychodów a nie sprawozdania finansowego określonego w ustawie o rachunkowości zawierającego rachunek wyników i bilans na koniec roku. Jednocześnie w zestawieniu kosztów i przychodów za okres od stycznia do grudnia 2011 r., które musiało być podstawą dla właścicieli do podejmowania decyzji w sprawie akceptacji rozliczeń za rok 2011, w koszty i przychody dotyczące nieruchomości wspólnej wliczone zostały opłaty dotyczące energii cieplnej dostarczanej do mieszkań stanowiących odrębną własność. Nadto, przychody określone w zestawieniu rocznym zostały uwzględnione w wysokości zaliczek naliczanych dla poszczególnych udziałów. Tymczasem zaliczki te były naliczane niezgodnie z ostatnio zatwierdzonym planem finansowym i spowodowały nadpłatę kosztów w rozliczeniu rocznym, a tym samym stanowiły niekorzystne rozporządzenie mieniem przez właścicieli nieruchomości wspólnej. Jednocześnie wynik finansowy Wspólnoty za rok 2011 w zestawieniu kosztów i przychodów wynosi 6 425,26 zł stanowiąc

nadwyżkę przychodów nad kosztami. Natomiast wynik finansowy Wspólnoty zaksięgowany w ewidencji księgowej jest odmienny i wynosi 15 411,78 zł stanowiąc również nadwyżkę przychodów nad kosztami. Wskazuje to zatem, że zestawienie przychodów i kosztów zostało sporządzone nierzetelnie lub celowo spreparowane i nie odzwierciedla ono rzeczywistego stanu operacji gospodarczych Wspólnoty. W związku z powyższym, zdaniem powoda, zaskarżona uchwała została podjęta z naruszeniem zasad prawidłowego zarządzania finansami wspólnoty oraz nieruchomości wspólną opisanymi w art. 14 i 22 ustawy o własności lokali, a także z naruszeniem interesów powoda.

(pozew, k. 2-4)

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana podniosła, że zarzut niezgodności uchwały z prawem, aby można go uznać za usprawiedliwiony musi dotyczyć braków merytorycznych lub proceduralnych i tylko brak uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu oraz udzielenia absolutorium za 2011 rok w porządku obrad zebrania rocznego mógłby stanowić o niewykonywaniu przez zarząd ustawowych obowiązków i łamaniu w tym zakresie bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy o własności lokali. Powód nie zgłosił również żadnych wad proceduralnych. Zaskarżona uchwała nie narusza także zasad prawidłowego zarządzania nieruchomości, jak i jej przedmiot nie stanowią prawa i obowiązki członków wspólnoty, ani czynności konieczne do utrzymania nieruchomości wspólnej w dobrym stanie. Faktycznym jej przedmiotem pozostaje wyłącznie ocena pracy zarządu na rzecz wspólnoty z poddaniem się tej ocenie przez pozostałych członków wspólnoty. Sama decyzja o udzieleniu absolutorium pozostaje zaś całkowicie uznaniowa dla każdego z głosujących. Pozwana wskazała ponadto, że nie ma żadnego dokumentu, za pomocą którego ustalono bądź zobowiązano do stosowania określonej metody ewidencji przychodów i kosztów. Zarząd prowadzi księgowość pozwanej jako tzw. pełną księgowość na zasadach ustawy o rachunkowości. Z kolei ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych regulacji na temat formy i zawartości sprawozdania składanego właścicielom lokali przez zarząd. Zdaniem pozwanego, zarzut powoda dotyczący sposobu zaprezentowania rozliczeń opłaty stałej za dostarczone do budynku wspólnoty ciepło, w swej istocie nie wpływa w żadnym razie na fakt rozliczenia tego kosztu, który dzielony był proporcjonalnie do udziału powoda w nieruchomości wspólnej. Natomiast udział powoda pozostaje wypadkową powierzchni użytkowej jego lokalu oraz pomieszczeń przynależnych. Z kolei brak realizacji zaliczek z planu gospodarczego 2011 spowodowałby utratę płynności przez Wspólnotę, a w efekcie odcięcie dostaw mediów i usług dla budynku oraz mieszkań. Jednocześnie nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 6.425,26 zł została mocą uchwały (...) preksięgowana na koszty bieżące roku 2012. Kwota 15.411,78 zł stanowi zaś łączny wynik finansowy pozwanej od początku jej istnienia.

(odpowiedź na pozew, k. 27-32)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód T. I. wraz z A. I. - w ramach wspólnoty ustawowej majątkowej małżeńskiej - jest właścicielem stanowiącego odrębną własność lokalu nr (...)kl. (...) w budynku przy ul. (...)w G. i tym samym członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...)w G..

[dowód: kopia odpisu zwykłego księgi wieczystej (...) k. 6-9]

Na podstawie umowy zawartej w dniu 21 czerwca 2010 r. administrowaniem nieruchomości (czynnościami zwykłego zarządu) zajmuje się (...) s.c. z siedzibą w G. (zwana dalej Administratorem). W tym zakresie, do obowiązków Administratora należy, m.in. przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej, sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej na 15 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego. Ponadto, Administrator prowadził pełną księgowość pozwanej Wspólnoty.

[Dowód: umowa o administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 21.06.2010 r., k. 21-23; zeznania świadka M. Ł., k. 44-46, zeznania świadka W. L., k. 46-47]

We Wspólnocie Mieszkaniowej stosuje się Regulamin rozliczania i wnoszenia opłat zaliczkowych za media, który określa zasady i warunki rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody użytkowej oraz zimnej wody. Przedmiotowy Regulamin w ramach rozliczeń kosztów ciepła dostarczanego na potrzeby c.o. i podgrzanie wody użytkowej uwzględnia opłatę za moc zamówioną, opłatę zmienną za ciepło dostarczane na podgrzanie wody użytkowej i opłatę zmienną za ciepło. W tym zakresie opłata za moc zamówioną podlegała rozliczeniu raz w roku na dzień 31 grudnia, na podstawie faktur dostawcy oraz sumy zaliczek na ten cel. Przy tym w częściach wspólnych nieruchomości nie występowały grzejniki.

[Dowód: regulamin rozliczania i wnoszenia opłat zaliczkowych za media, k. 17; zeznania świadka M. Ł., k. 44-46; w części zeznania powoda T. I., k. 83]

W wyniku głosowania przeprowadzonego częściowo na zebraniu właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania, podjęta została uchwała właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty o nr (...), w której członkowie Wspólnoty przyjęli sprawozdanie Zarządu Wspólnoty z działalności finansowo-gospodarczej oraz udzielili Zarządowi absolutorium z tytułu realizowanych czynności w roku 2011. Za jej podjęciem oddano 56,37% głosów, przeciwko niej 3,33% głosów, wstrzymało się 2,90%. Przy tym, w ramach sprawozdania zarządu przedstawiono zestawienie kosztów i przychodów za okres I - XII 2011 przygotowane przez Administratora, obejmujące, m.in. opłatę stałą za ciepło jako element pozycji "Eksploatacja".

W związku z powyższym, w dniu 26 listopada 2012 r. Administrator nieruchomości sporządził powiadomienie o wynikach głosowania nad uchwałami, w tym uchwałą nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu oraz udzielenia absolutorium, za rok 2011, które wraz z treścią uchwały nr (...) doręczono powodowi w dniu 27 grudnia 2012 r.

[Dowód: pismo z dnia 26.11.2012 r., k. 10; projekt uchwały nr (...), k.11; zestawienie kosztów i przychodów za okres I - XII 2011, k. 12; zeznania świadka M. Ł., k. 44-46;

w części zeznania powoda T. I. utrwalone na nośniku CD, k. 83]

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów, przedłożonych w toku postępowania, w tym zaskarżonej uchwały, które nie były kwestionowane przez strony i nie budziły wątpliwości Sądu w zakresie ich pochodzenia i treści.

Sąd uznał również za wiarygodne zeznania świadków M. Ł. i W. L., albowiem są one spójne i logiczne, a ponadto znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym.

M. Ł. opisała w szczególności sposób przygotowania zestawienia kosztów i przychodów za okres od stycznia do grudnia 2011 r. oraz rozliczania opłaty stałej za ciepło. Natomiast W. L. opisała sposób prowadzenia ewidencji kosztów i przychodów w pozwanej Wspólnocie, a także formę informowania członków wspólnoty w przedmiocie rozliczania pobieranych zaliczek.

Zeznania powoda Sąd uwzględnił w części, tj. co do okoliczności (trybu) podjęcia zaskarżonej uchwały, przedstawienia w ramach sprawozdania zarządu zestawienia kosztów i przychodów za okres styczeń - grudzień 2011 (k. 12 akt) oraz braku grzejników w częściach wspólnych nieruchomości. Natomiast twierdzenia powoda, zawierające zarzuty wobec zaskarżonej uchwały, w tym danych zawartych w sprawozdaniu zarządu dotyczą okoliczności wymagających wiadomości specjalnych, a tym samym przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Wobec zaś braku inicjatywy dowodowej w tym zakresie, powyższe zeznania powoda należy uznać za stanowiące jedynie subiektywną ocenę powoda, nie będącą miarodajnym dowodem w sprawie. W konsekwencji, dokonując ustaleń faktycznych w sprawie Sąd przedmiotowych zeznań powoda nie uwzględnił.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, ze zm.; dalej jako "u.w.l."), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Przy tym, przedmiotowe powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a u.w.l.). Jednocześnie, z bezpośredniego brzmienia art. 23 ust. 1 powyższej ustawy wynika m.in., iż uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Poza sporem w sprawie jest, że przyjęto mieszany system głosowania, a podjęta uchwała jest wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo zaś w drodze ich indywidualnego zebrania. Zatem uchwała nr (...) została podjęta w chwili zakończenia indywidualnego zbierania głosów i stosownie, zaś od treści art. 23 ust. 3 u.w.l., o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Powód, jak wskazał i co nie było kwestionowane przez stronę przeciwną, otrzymał zawiadomienie w dniu 27 grudnia 2012 r., a więc termin 6-tygodniowy do zaskarżenia uchwały upłynął z dniem 7 lutego 2013 r., a w konsekwencji po wytoczeniu przedmiotowego powództwa.

W dalszej mierze zauważyć należy, że powołany przepis art. 25 ust. 1 u.w.l. wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Przy tym, każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

Niezgodność z przepisami prawa oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z przepisami prawa bezwzględnie obowiązującymi. Jednocześnie może ona wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania. Ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c.). Zarzuty formalne mogą przy tym stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Z kolei o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Zatem najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (zob. wyrok SA w Szczecinie z dnia 11.10.2012 r., I ACa 507/12, LEX nr 1237864).

Odnosząc się w powyższym kontekście do podstaw zaskarżenia uchwały wskazanych przez powoda należy następnie zauważyć, iż zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o własności lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności oraz zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Przedmiotem tego zebrania winno zaś być uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu, ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, a także sprawozdanie zarządu.

Ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych regulacji na temat formy i zawartości sprawozdania składanego właścicielom lokali przez zarząd lub zarządcę. Należy więc zakładać, że do takiego sprawozdania stosować się będzie, podobnie jak do innych sprawozdań, 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). Bez znaczenia będzie natomiast jego forma, chyba że właściciele lokali (w umowie lub w uchwale) postanowią, że sprawozdanie to ma być składane w określonej przez nich formie.

Przy tym, aby sprawozdanie było kompletne, musi zawierać także część finansową, a sporządzenie sprawozdania finansowego związane będzie z obowiązkiem (o którym mowa w art. 29 ust. 1 u.w.l.) prowadzenia przez zarząd lub zarządcę określonej przez wspólnotę mieszkaniową pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej stanowi zatem część sprawozdania rocznego składanego przez zarząd (lub zarządcę) na corocznym zebraniu właścicieli lokali. Powinno być ono sporządzone dla danej wspólnoty na rok kalendarzowy, opatrzone podpisem zarządcy lub członków zarządu (co najmniej dwóch członków, jeśli zarząd jest wieloosobowy), a jego zatwierdzenie odbywa się uchwałą właścicieli lokali - albo osobną, albo uchwałą w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium. Jednocześnie, podobnie jak całe sprawozdanie, jego finansową część powinna charakteryzować rzetelność, kompletność i czytelność. Poza tym sprawozdanie finansowe powinno odpowiadać wymogom określonym w uchwałach lub w umowie właścicieli lokali (jeśli takie są) i zawierać co najmniej taki zakres danych, jaki zawiera prowadzona dla danej nieruchomości wspólnej pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Istotne będzie również przedstawienie efektów zarządzania nieruchomością. Przy tym, jak wskazuje się w judykaturze (zob. uzasadnienie wyroku SA w Katowicach z dnia 08.02.2013 r., V ACa 533/12, LEX nr 1286524), Do sprawozdania winny być także załączone kopie dokumentów stanowiących podstawę sporządzenia zestawienia przychodów i wydatków wspólnoty, w tym kopie faktur wystawionych przez dostawców mediów, a to w celu umożliwienia członkom wspólnoty dostępu do informacji o jej kondycji finansowej oraz kontroli pracy zarządu, co ma również znaczenie w zakresie ochrony wspólnoty przed ewentualnymi nadużyciami.

Ocena zarządu lub zarządcy równoznaczna jest zaś z dokonaniem oceny, 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.).

Jednocześnie, z powyższego wynika, że uchwała dotycząca zatwierdzenia sprawozdania zarządu (czyli dotycząca pracy zarządu) i będąca podstawą udzielenia lub odmowy udzielenia zarządowi absolutorium jest istotna i ma znaczenie normatywne. Ustawodawca przyjmuje bowiem, że sprawozdanie ma bardzo ważne znaczenie dla właścicieli, skoro rozpatrywanie i zatwierdzenie pozostawione zostało do wyłącznej kompetencji zebrania ogółu właścicieli (art. 30 ust. 2 u.w.l.). 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.

Mając powyższe na uwadze, zdaniem Sądu powód nie wykazał, by sporna uchwała była sprzeczna z prawem bądź przy jej podejmowaniu doszło do takich uchybień, które skutkować mogłyby jej uchyleniem.

Bezsporne jest, że powód był obecny na zebraniu, na którym została podjęta sporna uchwała, zaś jego wątpliwości co do treści i formy sprawozdania finansowego mogły zostać wyjaśnione w toku zebrania. Nie ulega bowiem wątpliwości, że sporządzone sprawozdanie z działalności zarządcy jest przedstawiane na zebraniu ogółu mieszkańców. Wcześniej, przed zebraniem, członkowie Wspólnoty mają możliwość zapoznania się z sprawozdaniem, które zwyczajowo jest udostępniane w siedzibie zarządcy. Na zebraniu członkowie Wspólnoty mają również prawo zgłaszać swoje uwagi, co do sprawozdania. Następnie na podstawie sporządzonego sprawozdania odbywa się głosowanie, co do udzielenia zarządowi absolutorium, a zatem czynności wykonane przez zarząd podlegają ocenie członków Wspólnoty, którzy głosując, mogą zarządowi tego absolutorium udzielić, bądź odmówić. Skarżona przez powoda uchwała nr (...) pozwanej Wspólnoty stanowiła, że członkowie Wspólnoty przyjmują sprawozdanie Zarządu Wspólnoty z działalności finansowo-gospodarczej oraz udzielają Zarządowi absolutorium z tytułu realizowanych czynności w 2011 roku. Skarżona uchwała została podjęta większością głosów. Większość, zatem członków wspólnoty pozytywnie wypowiedziała się, co do działalności zarządu pozwanej Wspólnoty -sprawozdanie z działalności zarządu za rok 2011 zostało przyjęte, a zatem nie stwierdzono w nim żadnych nieprawidłowości, a samemu zarządowi obecni na zabranii i w drodze indywidualnego zbierania głosów członkowie Wspólnoty udzielili absolutorium.

Zdaniem Sądu, nie można również stwierdzić, że uchwała powyższa zawiera postanowienia naruszające jakikolwiek przepis prawa. Została podjęta w sprawie dotyczącej Wspólnoty, przez organ do tego upoważniony, większością głosów.

Powód nie zdołał również wykazać, aby sprawozdanie było nierzetelne, tzn., aby przedstawiało nieprawdziwy obraz funkcjonowania wspólnoty w roku obrachunkowym, w szczególności, aby zawierało nieprawdziwe bądź nieprawidłowe dane.

W tym miejscu podkreślenia bowiem wymaga, że udowodnienie takiego zarzutu wymagało wiadomości specjalnych, a w tym zakresie co najmniej weryfikacji dokumentów źródłowych przez biegłego sądowego, powołanego zgodnie z art. 278 k.p.c. Jednak ze strony powoda nie doszło do odpowiedniej inicjatywy dowodowej - powód, znając stanowisko pozwanej kwestionujące twierdzenia pozwu i będąc pouczonym o treści przepisów wskazanych w art. 210 § 21 oraz art. 6 k.c. (k. 41 akt), nie złożył wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego.

Ponadto, sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej, o jakim mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. nie podlega, jeżeli chodzi o jego część finansową, rygorom przewidzianym w przepisach o rachunkowości. Jak już wcześniej wspomniano, przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty za rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm, charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze. Nie ma w związku z tym przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione np. tylko ustnie przez jednego z członków zarządu czy nawet osobę przez zarząd do tego upoważnioną. Istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania tego dokumentu za własny.

Z natury rzeczy będzie ono miało formę uproszczoną i zawierać będzie przede wszystkim rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w roku kalendarzom.

Z punktu widzenia poprawności sprawozdania istotne jest zatem jedynie zestawienie faktycznych wpłat z tytułu zaliczek oraz wydatków ponoszonych na utrzymanie nieruchomości.

Bezzasadny jest zatem zarzut, że sprawozdanie (finansowe) za rok 2011 zostało przedstawione w postaci zestawienia kosztów i przychodów a nie sprawozdania finansowego określonego w ustawie o rachunkowości.

Ponadto ujęcie w omawianym sprawozdaniu opłaty stałej za ciepło jako elementu pozycji "Eksploatacja" można uznać za uzasadnione, skoro, z przyczyn natury faktycznej, instalacja centralnego ogrzewania, stanowiąca nierozdzieloną całość, ogrzewa zarówno nieruchomością wspólną, jak i wyodrębnione lokale mieszkalne.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie powołanych powyżej przepisów oddalił powództwo w całości (pkt 1 wyroku).

Sąd orzekł o kosztach postępowania na mocy art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę ponosi koszty procesu. Kwota zasądzona od powoda na rzecz pozwanej odpowiada zaś poniesionym przez nią kosztom zastępstwa procesowego w kwocie 257 zł - tj. 240 zł na podstawie § 7 pkt.7 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (pkt 2 wyroku).