



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

13 listopada 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Krzysztof Wesołowski (przewodniczący)

SSN Ewa Stefańska (sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 13 listopada 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Wspólnoty Mieszkaniowej w W.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 15 października 2021 r., V ACa 343/21,

w sprawie z powództwa P. spółki akcyjnej w Ł.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w W.

o uchylenie uchwały,

**1) uchyla zaskarżony wyrok w części, tj. w punkcie I a, b, d, co
do rozstrzygnięcia o kosztach procesu oraz w punkcie II
i przekazuje sprawę w tym zakresie Sądowi Apelacyjnemu
w Warszawie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego;**

**2) oddala skargę kasacyjną w części dotyczącej zaskarżenia
punktu I c, e, f, i g wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie.**

Ewa Stefańska

Krzysztof Wesołowski

Kamil Zaradkiewicz

A.G.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 15 stycznia 2021 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie oddalił powództwo P. spółki akcyjnej w Ł. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w W. o uchylenie uchwał z 19 lipca 2018 r. o numerach [...], [...]1, [...]2, [...]3, [...]4, [...]5 i [...]6.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód P. spółka akcyjna w Ł. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej w W., będąc właścicielem 3 lokali użytkowych, położonych przy ul. [...]. Z tego tytułu przysługuje powódcie udział w wysokości 82591/1619204 części w nieruchomości wspólnej. Lokale są użytkowane przez I. spółkę z o.o. w W. na podstawie umowy leasingu.

Od 12 marca 2018 r. do 19 lipca 2018 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęte zostały przez właścicieli lokali w budynkach przy ul. [...], w W. następujące uchwały:

- uchwałę nr [...] w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r., na podstawie której przyjęto sprawozdanie finansowe w brzmieniu załącznika nr 1 (§ 1), dodatni wynik finansowy za rok obrotowy 2017 w wysokości 9 323,93 zł przeznaczono na fundusz remontowy (§ 2), zaś ujemny wynik finansowy w wysokości -184 370,91 zł, dotyczący funduszu remontowego, postanowiono spłacić w roku bieżącym;

- uchwałę nr [...]1 w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej za działalność w okresie sprawozdawczym od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.;

- uchwałę nr [...]2 w sprawie przyjęcia planu finansowo-gospodarczego na rok 2018, ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów nieruchomości, na podstawie której ustalono miesięczną zaliczkę eksploatacyjną na koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do posiadanego udziału w przeliczeniu na 1 m² w wysokości 3,28 zł dla lokalu mieszkalnego oraz 4,14 zł dla lokalu użytkowego, w załącznikach nr 1 i 2 (§ 1);

- uchwałę nr [...]3 w sprawie przyjęcia planu remontów oraz rozliczenia funduszu remontowego i ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów remontów, na podstawie której przyjęto plan remontów i rozliczenie funduszu remontowego w sposób określony w załączniku nr 1 (§ 1) oraz ustalono, że pokrycie ujemnego wyniku finansowego w wysokości -184 370,91 zł nastąpi z bieżących zaliczek (§ 2), a także ustalono opłaty na pokrycie kosztów remontów w wysokości 0,60 zł/m² miesięcznie, proporcjonalnie do posiadanego udziału w przeliczeniu na 1 m²;

- uchwałę nr [...]4 w sprawie zmiany regulaminu rozliczenia mediów, uwzględniającą współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła przeznaczonego na ogrzanie, wynikający z położenia lokalu w bryle budynku, dokonującą zmiany regulaminu rozliczenia mediów przyjętego uchwałą nr [...]8, ze zmianami w uchwale nr [...]9, przez dodanie nowego współczynnika dla lokali użytkowych położonych na parterze wynoszącego 1,20 (§ 1);

- uchwałę nr [...]5 w przedmiocie zmiany uchwały nr [...]7 w sprawie wyrażenia zgody na zmianę opłat za korzystanie z terenu części nieruchomości wspólnej przeznaczonej do wyłącznego użytku lokali użytkowych (parking), na podstawie której podwyższono dotychczas obowiązującą opłatę do kwoty 50 zł miesięcznie za miejsce na parkingu 12 stanowiskowym (§ 1);

- uchwałę nr [...]6 w przedmiocie ustalenia wysokości zaliczki na koszty ochrony nieruchomości wspólnej, zgodnie z nakładem pracy na ochronę, proporcjonalnie do posiadanego udziału w przeliczeniu na 1 m², w wysokości dla lokali mieszkalnych - 0.67 zł, a dla lokali użytkowych - 1,53 zł (§ 1).

Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: ustawa o własności lokali, 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. Oceniał wniesione powództwo o uchylenie uchwał jako niezasadne, wobec niespełnienia żadnej z powyższych przesłanek.

Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że sprawozdania przygotowywane przez wspólnoty mieszkaniowe nie stanowią sprawozdań finansowych w rozumieniu

ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (dalej: ustawa o rachunkowości, u.r.), tj. nie podlegają rygorom przewidzianym w tej ustawie. Wyjaśnił jednak, że niespełnianie przez sprawozdanie wymogów określonych w art. 45 i art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości nie może prowadzić do sprzeczności uchwały właścicieli zatwierdzającej takie sprawozdanie z tymi przepisami, skutkującej koniecznością jej uchylenia na podstawie art. 25 u.w.l. Wyjaśnił, że zgodnie z art. 29 u.w.l., zarząd wspólnoty ma obowiązek zgodnego z prawem prowadzenia rachunkowości wspólnoty, prowadzenia pozaksięgowej ewidencji finansowej kosztów, zaliczek uiszczanych przez właścicieli na ich pokrycie oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Rozliczenia takie przedstawiane są najczęściej przy okazji sporządzania sprawozdania z zarządu za dany rok. Z art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. wynika, że zarząd jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Przyjmuje się, że częścią składową takiego sprawozdania jest sprawozdanie finansowe wspólnoty, przy czym ustawa nie ustanawia takiego obowiązku. Ustawa o własności lokali nie zawiera regulacji, która określałaby sposób sporządzenia sprawozdania finansowego wspólnoty mieszkaniowej. Ukształtowana praktyka jest taka, że sprawozdanie z działalności zarządu powinno obejmować również kwestie finansowe, niekoniecznie jednak w formie pełnego sprawozdania finansowego, tj. bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych. Zgodnie z art. 29 ust. 1 u.w.l., zarząd wspólnoty mieszkaniowej powinien prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości wspólnej ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Regulacja ta zwalnia wspólnoty mieszkaniowe z prowadzenia ewidencji według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.

Sąd pierwszej instancji ocenił, że sprawozdanie finansowe pozwanej Wspólnoty za 2017 rok, a także plan finansowo-gospodarczy wspólnoty na 2018 rok, zostały sporządzone w sposób prawidłowy. Kwoty na fakturach kosztowych zostały odzwierciedlone w ewidencji, zaś salda kont z zestawieniem obrotów zostały przeniesione do sprawozdania. Zarząd Wspólnoty opracowując plan gospodarczy na kolejny rok skorzystał z przyrostowej metody budżetowania. Odchylenie

od wykonania planu z 2017 r. wynosi nie więcej niż 3%, dlatego można uznać, że koszty są planowane w stabilnym otoczeniu, a przyjęta metoda jest prawidłowa.

Wyrokiem z 15 października 2021 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji - w punkcie pierwszym w ten sposób, że:

1. uchylił uchwałę nr [...] w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.[...] za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.,

2. uchylił uchwałę nr [...]1 w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. [...] za działalność w okresie sprawozdawczym od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.,

3. uchylił uchwałę nr [...]2 w sprawie przyjęcia planu finansowo-gospodarczego na rok 2018, ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów nieruchomości,

4. uchylił uchwałę nr [...]3 w sprawie przyjęcia planu remontów oraz rozliczenia funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. [...] i uchwalenia zaliczek na pokrycie kosztów remontów,

5. uchylił uchwałę nr [...]4 w sprawie zmiany regulaminu rozliczania mediów, uwzględniającej współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła przeznaczonego na ogrzanie, wynikający z położenia lokalu w bryle budynku,

6. uchylił uchwałę nr [...]5 w sprawie zmiany uchwały nr [...]7 w sprawie wyrażenia zgody na zmianę opłat za korzystanie z terenu części nieruchomości wspólnej przeznaczonego do wyłącznego użytku lokali użytkowych (parking),

7. uchylił uchwałę nr [...]6 w sprawie wysokości zaliczki na koszty ochrony nieruchomości wspólnej przy ul. [...];

i orzekł o kosztach postępowania.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, zaskarżone uchwały podlegały uchyleniu na podstawie art. 25 u.w.l., albowiem - wbrew odmiennemu stanowisku Sądu Okręgowego - zostały spełnione przesłanki z ust. 1 tego przepisu.

W ocenie Sądu odwoławczego, co do zaskarżonej uchwały [...] w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2017, nie można uznać, aby sprawozdanie to było prawidłowe i rzetelne chociażby z tej przyczyny, że znacząco został przekroczony budżet na wykonanie zaplanowanego remontu w roku 2017. W sprawozdaniu finansowym ujęty jest bowiem ujemny wynik finansowy -184 370,91 zł, który wynikał z przekroczenia budżetu na wykonanie remontu zaplanowanego na ten rok na kwotę 183 500 zł, a ostatecznie wyniósł 331 843 zł. Sąd Apelacyjny podkreślił, że do podjęcia czynności w zakresie prac remontowych przekraczających zaplanowany budżet, konieczne było podjęcie

odpowiedniej uchwały większością głosów członków Wspólnoty, gdyż była to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. W jego ocenie nie można uznać, że wszystkie wykonane prace generujące bardzo wysokie dodatkowe koszty, były pilne i zarząd mógł podjąć decyzję w tym zakresie bez wymaganej uchwały.

Sąd Apelacyjny wskazał także, że zastrzeżenia budzi strona formalna sprawozdania finansowego. W jego ocenie - wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji - powinno ono zawierać określone elementy, w szczególności część opisową i finansową oraz odpowiadać warunkom określonym w uchwałach Wspólnoty mieszkaniowej. Stosownie do art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. zarząd, któremu powierzono zarządzanie nieruchomością wspólną, jest zobowiązany do składania rocznego sprawozdania ze swojej działalności. Powołana ustawa nie daje żadnych wskazówek co do formy i treści tego sprawozdania. Uznaje się, że jego treść powinna być przejrzysta i czytelna dla właścicieli lokali i składać się co najmniej z dwóch części – pierwsza opisowa powinna zawierać opis działań podejmowanych przez zarząd, a druga finansowa – analizę wykonania planu gospodarczego. Sprawozdanie to powinno także zawierać takie dane, jakie zawiera prowadzona dla nieruchomości pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów. Ze sprawozdania powinien również wynikać stan wzajemnych zobowiązań wspólnoty i jej członków, przy uwzględnieniu zaliczek wpłaconych przez właścicieli. W ocenie Sądu odwoławczego, powyższa konstatacja ma umocowanie w przepisach ustawy o rachunkowości, mającej - co do zasady - zastosowanie do wspólnot mieszkaniowych. W szczególności, wynika to z art. 2 ust. 1 pkt 5 w zw. z art. 80 ust. 3 tej ustawy, który stanowi, że do jednostek niebędących spółkami handlowymi, jeżeli nie prowadzą działalności gospodarczej, nie stosuje się przepisów rozdziałów 6 i 7 ustawy. Poza tym wyłączeniem pozostawia się więc, między innymi, rozdział piąty, a w nim art. 45, który w ustępie drugim określa części składowe sprawozdania finansowego, a więc: bilans, rachunek zysków i strat oraz informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sąd drugiej instancji zauważył także, że z art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości wynika, iż sprawozdanie finansowe, stanowiące część składową sprawozdania zarządu, powinno mieć formę pisemną, a nadto zostać opatrzone podpisami wszystkich członków zarządu, którzy przyjmują odpowiedzialność za jego kompletność i rzetelność. 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.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie można uznać, że sprawozdanie z działalności zarządu powódki za rok 2017 zawierało jego część opisową. Nieuprawnione jest wywodzenie spełnienia tego wymogu w oparciu o protokół z zebrania właścicieli lokali z 12 marca 2018 r (130 v.), gdyż nie zawiera on opisu działań podejmowanych przez zarząd. Co najwyżej można przyjąć, że zaprezentowane zostało ono w formie ustnej. Natomiast prezentacja multimedialna zawiera jedynie wybrane dane dotyczące działalności, finansów i bieżących spraw Wspólnoty, a poza wyliczeniami w przeważającej mierze obejmuje zdjęcia, bez wyjaśnienia ich kontekstu (k. 151-182). Tym samym Sąd drugiej instancji uznał, że część opisowa sprawozdania z działalności zarządu Wspólnoty w 2017 r. nie została utrwalona zgodnie z zasadami przewidzianymi dla tego typu sprawozdań.

W konsekwencji, zdaniem Sądu odwoławczego, podlegała uchyleniu również uchwała nr [...]1 dotycząca udzielenia absolutorium zarządowi za działalność w okresie sprawozdawczym od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. Brak sprawozdania finansowego, wskutek uchylenia uchwały podjętej w tym przedmiocie, powoduje, że nie miało miejsca złożenie przez zarząd sprawozdania rocznego, o jakim mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. Nieudzielenie zaś absolutorium może być wynikiem nieprzyjęcia sprawozdania finansowego. Członkowie wspólnoty, nie dysponując rzetelnymi informacjami dotyczącym działalności zarządu w roku sprawozdawczym 2017, nie mogli podjąć racjonalnej decyzji w kwestii udzielenia zarządowi absolutorium.

Konsekwencją uchylenia uchwały nr [...] w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego, przede wszystkim w związku ze znacznym przekroczeniem budżetu, co skutkowało uchyleniem także uchwały nr [...]1, było uchylenie również uchwały numer [...]3 w sprawie przyjęcia planu remontów oraz rozliczenia funduszu remontowego i ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów remontów. W zakresie pokrycia ujemnego wyniku finansowego z bieżących zaliczek, opiera się ona bowiem i odnosi do kwestii zawartych w zakwestionowanym sprawozdaniu finansowym.

Jeśli chodzi o pozostałe zaskarżone uchwały, tj. nr [...]2, nr [...]4, nr [...]5 i nr [...]6, dotyczące większego obciążenia właścicieli lokali użytkowych w porównaniu do właścicieli lokali mieszkalnych w pokrywaniu wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, zdaniem Sądu Apelacyjnego nie wykazano istnienia takich zwiększonych obciążeń, które uzasadniałyby podjęcie uchwał o wskazanej treści.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l - co do zasady - właściciele lokali ponoszą wszelkie wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w stosunku do przysługujących im udziałów. Na zasadzie wyjątku od zasady równego obciążenia, właściciele lokali użytkowych mogą zostać obciążeni nimi

w większym zakresie, ze względu na sposób korzystania z tych lokali. Zgodnie z art. 12 ust. 3 u.w.l., uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Jest to jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w ust. 2. Z treści powołanych przepisów wynika, że zróżnicowanie wielkości wysokości obciążeń może dotyczyć jedynie tych z nich, które są związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i może mieć miejsce jedynie wobec właścicieli lokali użytkowych, czyli lokali służących do innych celów niż mieszkalne. Sąd Apelacyjny podkreślił przy tym, że nie jest wystarczającym uzasadnieniem zwiększenia obciążeń sam użytkowy charakter lokalu.

Korzystanie z lokali użytkowych może przekładać się na większe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, jednak ustalenie takich zwiększonych kosztów nie może być dowolne. Sąd Apelacyjny odwołał się do orzecznictwa, w którym wyjaśniono, iż powołany przepis pozwalający na odstępstwo od zasady równości obciążeń właścicieli lokali, powinien być interpretowany w ten sposób, że zwiększenie obciążeń (zaliczek) właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną musi być uzasadnione większymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, pozostającymi w związku ze sposobem korzystania z tych lokali użytkowych i musi być proporcjonalne do tych większych kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Z art. 12 ust. 3 u.w.l. wynikają dwie obligatoryjne przesłanki podjęcia uchwały o ustaleniu zwiększonych obciążeń związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Po pierwsze - takie zwiększenie może dotyczyć tylko lokali użytkowych, po drugie zaś - muszą istnieć określone (a nie hipotetyczne) uciążliwości lub zwiększona kosztowność takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości. W razie sądowego sporu odnoszącego się do przesłanek, o których mowa w art. 12 ust. 3 u.w.l., wspólnota mieszkaniowa, zgodnie z art. 6 k.c., powinna się liczyć z obowiązkiem ich wykazania w procesie o uchylenie takiej uchwały.

W ocenie Sądu odwoławczego, pozwana Wspólnota nie zdołała wykazać przesłanek zwiększenia zaliczek i opłat należnych od powoda jako właściciela trzech lokali użytkowych położonych przy ul. [...]. W szczególności, odnośnie do uchwały nr [...]4 w sprawie zmiany regulaminu rozliczenia mediów, pozwana nie sprostowała ciążącemu na niej obowiązkowi wykazania zasadności zwiększenia współczynnika wyrównawczego zużycia ciepła przeznaczonego na ogrzewanie, wynikającego z położenia lokalu w bryle budynku. Sąd Apelacyjny przyznał, że co do zasady dopuszczalne jest wyższe obciążenie kosztami ogrzewania właścicieli lokali użytkowych z uwagi na usytuowanie w bryle budynku. Położenie lokali użytkowych w części parterowej bryły budynku przemawia za dopuszczalnością przyjęcia, że zużycie energii cieplej w tych lokalach może być większe niż w lokalach mieszkalnych, między innymi z uwagi na rodzaj i powierzchnię okien w tych lokalach, ich kubaturę, wejście z zewnątrz budynku, częste otwieranie drzwi wejściowych, czy

też ich pozostawianie otwartych w czasie dostaw. Niemniej jednak *in casu* pozwana nie wykazała, że wskazane czynniki generują wyższe zużycie ciepła przez przedmiotowe lokale użytkowe aż o 20 %.

W ocenie Sądu Apelacyjnego pozwana nie wykazała również dostatecznie zasadności podjęcia uchwały nr [...]5 w przedmiocie zmiany uchwały nr [...]7 w sprawie wyrażenia zgody na zmianę opłat za korzystanie z terenu części nieruchomości wspólnej przeznaczonej do wyłącznego użytku lokali użytkowych (parking).

W odniesieniu do uchwały nr [...]6 w przedmiocie ustalenia wysokości zaliczki na koszty ochrony nieruchomości wspólnej, Sąd odwoławczy zauważył, że zróżnicowanie kwot dla lokali mieszkalnych (0,67 zł) i użytkowych (1,53 zł) proporcjonalnie do posiadanego udziału w przeliczeniu na 1 m², uzasadniono jedynie lakonicznym stwierdzeniem „zgodnie z nakładem pracy na ochronę”. W treści uchwały nie przedstawiono jednak obliczeń bądź metodologii, jaką przyjęto przy jej ustalaniu. Jedynie z zeznań administratora pozwanej (k. 321) wynika, że zarząd przyjął formułę, że mniej więcej o 7 % większy jest nakład pracy pracownika ochrony z tego powodu, że ochroniarz pilnuje porządku na parkingu i robi obchód. Przedłożony dokument mający na celu wykazanie zwiększenia nakładu pracy na ochronę, sporządzony na prośbę Wspólnoty przez pracownika ochrony (notatka odnośnie do wjazdu samochodów do lokali użytkowych - k. 209), obejmuje okres niespełna 2,5 miesięcy (od 4 stycznia 2018 r. do 10 marca 2018 r.). Poza tym, nie ma możliwości jakiegokolwiek weryfikacji przedstawionych w nim informacji, brak jest też statystyk w odniesieniu do lokali mieszkalnych. Zestawienie to nie może być więc uznane za dostateczne dla znacznego zróżnicowania zaliczki na koszty ochrony nieruchomości wspólnej.

W rezultacie uchylenia uchwały nr [...]6, uchyleniu podlegała także uchwała nr [...]2 w sprawie przyjęcia planu finansowo-gospodarczego na rok 2018. Zdaniem Sądu odwoławczego, o ile co do zasady jest dopuszczalne dokonanie rozróżnienia zaliczki eksploatacyjnej, to wobec braku wykazania podstaw dla podwyższenia zaliczek na koszt ochrony, czego konsekwencją było uchylenie uchwały nr [...]6, również ta uchwała nie może się ostać.

Pozwany wniósł skargę kasacyjną, w której zaskarżył wyrok Sądu drugiej instancji w całości. Zarzucił naruszenie: art. 25 ust. 1 u.w.l.; art. 30 ust. 1 pkt 2 i art. 30 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 25 ust. 1 u.w.l.; art. 12 ust. 3 u.w.l. Na tej podstawie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna pozwanej zasługuje na uwzględnienie w części dotyczącej punktu I a b, d, rozstrzygnięcia o kosztach procesu oraz punktu II, w zakresie, w jakim skutkuje uchyleniem zaskarżonego wyroku w tej części i przekazaniem sprawy

Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania. Natomiast w pozostałej części, dotyczącej punktu I c, e, f i g zaskarżonego wyroku, skarga kasacyjna podlega oddaleniu jako niezasadna.

Ma rację skarżąca zarzucając naruszenie art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez przyjęcie w zaskarżonym wyroku, że wystąpienie ujemnego wyniku finansowego - 184 370,91 zł w sprawozdaniu finansowym za rok 2017, wynikającego z przekroczenia budżetu na wykonanie remontu oraz wykonanie prac remontowych przewyższających kwoty ustalone w uchwale nr 6/2017 w sprawie planu remontów na 2017 r., stanowi naruszenie przepisów prawa skutkujące uchynieniem uchwały nr [...] w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2017 oraz dalszych uchwał nr [...]1 i [...]3, pomimo iż sprawozdanie finansowe pozwanej za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. obrazowało faktycznie dokonane operacje finansowe (przepływy finansowe), bez oceny ich zasadności. Trafny jest również zarzut naruszenia art. 30 ust. 1 pkt 2 i art. 30 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez przyjęcie, że sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej powinno zawierać pisemne sprawozdanie z działalności zarządu, mimo iż obowiązujące regulacje prawne nie przewidują wymogu formy pisemnej w zakresie sprawozdania z działalności zarządu, zaś w zakresie uchwały nr [...] na zebraniu 12 marca 2018 r. zarząd pozwanej przedstawił sprawozdanie ze swojej działalności w 2017 r., stąd brak było podstaw do przyjęcia, iż sprawozdanie finansowe pozwanej za 2017 r. nie zawierało wszystkich elementów składowych i na tej podstawie do uchynienia uchwały nr [...] oraz dalszych uchwał nr [...]1 i nr [...]3.

W orzecnictwie Sądu Najwyższego (zob. wyroki SN: z 16 listopada 2016 r., I CSK 791/15, z 19 marca 2021 r., I CSKP 45/21; a także postanowienie SN z 15 kwietnia 2019 r., I CSK 531/18) dominuje stanowisko, że do wspólnot mieszkaniowych jako jednostek organizacyjnych nie mających osobowości prawnej, którym przyznano zdolność prawną (art. 33¹ § 1 k.c. w zw. z art. 6 zd. 2 u.w.l.), stosuje się 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.). 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 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.).

Przepisy ustawy o własności lokali nie określają formy, w jakiej ma nastąpić złożenie przez zarząd sprawozdania. Rację miał zatem Sąd Okręgowy, że przy składaniu sprawozdań zarządu wspólnoty mieszkaniowej za rok gospodarczy nie obowiązuje formalizm charakterystyczny dla tego rodzaju dokumentów opracowywanych przez większe podmioty gospodarcze, nie ma zatem przeszkód, aby sprawozdanie takie zostało przedstawione na zabranie ustnie przez jednego z członków zarządu czy nawet osobę przez zarząd upoważnioną - istotne jest tylko, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania sporządzonego dokumentu za własny (zob. wyroki: Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 30 stycznia 2013 r., I ACa 1171/12 i Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 11 lipca 2017 r., VI ACa 681/16). Taka właśnie sytuacja miała miejsce w przedmiotowej sprawie, albowiem podczas zebrania właścicieli lokali z 12 marca 2018 r. sprawozdanie to zostało zaprezentowane w formie ustnej, uzupełnionej o prezentację multimedialną. Ponownie rozpoznając sprawę w tym zakresie, Sąd Apelacyjny powinien precyzyjnie ustalić, jakie dane ze sprawozdania zostały przekazane członkom Wspólnoty i czy były one wystarczające do przedstawienia im spójnie sytuacji finansowej w danym roku. Przy tym, sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej powinno być sporządzone zgodnie z wynikającą z ustawy o rachunkowości zasadą ciągłości bilansowej (zob. wyrok SN z 19 marca 2021 r., I CSKP 45/21), co Sąd Apelacyjny powinien również zweryfikować. Uwzględnienie tych zarzutów skutkowało uchyleniem punktu I a b, d, rozstrzygnięcia o kosztach procesu oraz punktu II zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy w tej części Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Natomiast niezasadne są zarzuty naruszenia art. 12 ust. 3 u.w.l. poprzez:

- przyjęcie, że podjęcie uchwał nr [...]2 i [...]6 ustalających zwiększenie obciążeń powódki jako właściciela lokali użytkowych wymaga ścisłego wykazania wzrostu kosztów ochrony lokali użytkowych w stosunku do lokali mieszkalnych, pomimo iż zgodnie z brzmieniem tego przepisu uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia sposób korzystania z tych lokali i nie przewiduje ona konieczności ścisłego udowodnienia wzrostu kosztów związanych z lokalami użytkowymi, stąd możliwe jest ustalenie przez wspólnotę mieszkaniową, na zasadzie pewnego zakresu swobody, stopnia obciążeń finansowych przypadających na właścicieli lokali użytkowych bez obowiązku przedstawienia dokładnego wyliczenia zwiększenia zaliczek w tym biorąc pod uwagę generowane przez właścicieli lokali użytkowych uciążliwości związane z korzystaniem przez nich z lokali;

- przyjęcie, że powołany przepis znajduje zastosowanie do ustalenia odpłatności za wyłączone korzystanie przez właściciela lokali użytkowych z części nieruchomości wspólnej w postaci naziemnych miejsc postojowych, a w konsekwencji błędne przyjęcie, iż dla ustalenia odpłatności mają znaczenie jedynie koszty związane utrzymaniem części nieruchomości wspólnej przekazanej

do wyłącznego korzystania, choć powołany przepis odnosi się wyłączenie do sposobu użytkowania lokalu oraz zwiększenia obciążeń za lokal i nie dotyczy ustalenia opłat za korzystanie przez właściciela lokalu z części nieruchomości wspólnej z wyłączeniem innych osób;

- przyjęcie, że podjęcie uchwały nr [...]4 w sprawie zmiany regulaminu rozliczania mediów uwzględniającej współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła przeznaczonego na ogrzanie, wynikający z położenia lokalu w bryle budynku, wymaga ścisłego wykazania wzrostu kosztów ogrzewania lokali użytkowych w stosunku do lokali mieszkalnych, pomimo iż zgodnie z brzmieniem powołanego przepisu uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali i nie przewiduje ona konieczności ścisłego udowodnienia wzrostu kosztów związanych z lokalami użytkowymi, stąd możliwe jest ustalenie przez wspólnotę mieszkaniową na zasadzie pewnego zakresu swobody określenie stopnia obciążeń finansowych przypadających na właścicieli lokali użytkowych bez obowiązku przedstawienia dokładnego wyliczenia zwiększenia zaliczek.

Zgodnie z art. 12 ust. 3 u.w.l., uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. W orzecznictwie sądów powszechnych wyjaśniono, że aby takie zwiększenie było usprawiedliwione, sposób tego korzystania (a nie sam fakt dysponowania lokalem o takim przeznaczeniu) musi pozostawać w adekwatnym związku przyczynowym z rzeczywistym zwiększeniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Jego brak wyklucza legalność nałożenia takiego obowiązku na członka wspólnoty (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 11 grudnia 2019 r. I ACa 117/19). Art. 12 ust. 3 u.w.l. pozwala wspólnocie na zwiększenia w drodze uchwały, obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Jednakże przed podjęciem tego typu uchwały wspólnota powinna ustalić czy i w jakim zakresie sposób korzystania z lokalu usługowego powoduje zwiększone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i przedstawić rzetelną kalkulację, pozwalającą ocenić czy dokonany poziom podwyżki jest merytorycznie uzasadniony. Warunkiem zgodności z prawem takiej regulacji jest wykazanie ścisłego związku wzrostu danych kosztów ze sposobem używania lokalu. Kolejnym koniecznym etapem jest dopiero ustalenie kalkulacji tych kosztów w sposób pozwalający na ocenę czy została zachowana proporcja odpowiadająca poziomowi zwiększonych wydatków (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 23 marca 2018 r., I ACa 959/17). W przedmiotowej sprawie Sąd Apelacyjny ustalił, że przed podjęciem uchwał nr [...]2, nr [...]4, nr [...]5 i nr [...]6, Wspólnota mieszkaniowa nie dokonała takich precyzyjnych ustaleń, co skutkowało

koniecznością uchylenia powyższych uchwał, jako naruszających powołany przepis ustawy.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 i art. 398¹⁴ k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.

Ewa Stefańska

Krzysztof Wesołowski

Kamil Zaradkiewicz

(M.T.)

[r.g.]