

Sygn. akt XXV C 806/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2020 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	<i>Sędzia SO Monika Włodarczyk</i>
Protokolant:	<i>sekretarz sądowy Katarzyna Konarzewska</i>

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 lutego 2020 r. w Warszawie

sprawy z powództwa **F. Ł. i M. Ł.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.**

o nieistnienie uchwały nr (...) ewentualnie o uchylenie uchwały

1. ustala, nieistnienie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w W. nr (...) z dnia 23 marca 2018 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania za 2017 r.;
2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w W. na rzecz F. Ł. i M. Ł. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania w sprawie.

Sygn. akt: XXV C 806/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 marca 2019 roku (data nadania w placówce pocztowej, k. 36) powodowie F. Ł. i M. Ł. wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 23 marca 2018 roku, podjętej częściowo na zebraniu w dniu 23 marca 2018 roku i częściowo w drodze indywidualnego zebrania głosów, w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku. Dodatkowo, strona powodowa wniosła o zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów postępowania procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są właścicielami lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W., dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) i z tego tytułu są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

W nieruchomości znajdują się 62 lokale mieszkalne zarządzane przez czteroosobowy zarząd złożony z właścicieli lokali położonych we Wspólnocie. Administrowanie Wspólnotą zostało powierzone PW (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., ul. (...) lok. (...), na mocy umowy z dnia 6 czerwca 2002 roku, zawartej pomiędzy zarządem Wspólnoty a PW (...) Sp. z o.o. Powodowie wnioskiem z dnia 17 grudnia 2017 roku skierowanym do członków zarządu Wspólnoty zwrócili o udostępnienie im dokumentów dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną oraz uchwały w sprawie ewidencji pozaksięgowej. Wnioski te pozostały jednak bez odpowiedzi ze strony zarządu. Zawiadomieniem z 15 lutego 2018 roku zarząd Wspólnoty zwołał na 23 marca 2018 roku zebranie właścicieli, przesyłając powodom uchwały, które miały być przedmiotem w/w zebrania. Wśród proponowanych przez zarząd uchwał znalazła się zaskarżana przez powodów uchwała dot. zatwierdzenia sprawozdania za 2017 rok. W ocenie powodów doręczona im uchwała

zawierała liczne błędy w postaci braku daty jej sporządzenia, braku podpisów członków zarządu oraz podpisu tylko jednego pracownika (...) Sp. z o.o. p. A. B. (1), co zostało przez powodów podniesione podczas zebrania właścicieli w dniu 23 marca 2018 roku. Powołując się na art. 30 ustawy o własności lokali powodowie wskazali, że obowiązkiem zarządu Wspólnoty jest sprawdzanie w imieniu właścicieli rocznego sprawozdania finansowego oraz jego podpisanie. Ponadto strona powodowa podniosła zarzut błędnego rozliczenia zaliczki na pokrycie kosztów powstałych w lokalach. Kwota 4.081,41 zł przedstawiona jako nadwyżka kosztów na przychodami w rzeczywistości była kwotą nadwyżki przychodów nad kosztami, na co pracownik księgowości PW (...) Sp. z o.o. przyznał powodom rację. Powodowie zarzucili, iż zatwierdzone uchwałą nr (...) z dnia 24 marca 2017 roku „sprawozdanie finansowe za 2016 r.” wykazało nadwyżkę przychodów nad kosztami zarządu nieruchomością wspólną w kwocie (...) zł, co w ich ocenie naruszyło zasadę ciągłości, gdyż pozwana Wspólnota nie wykazała co stało się z w/w kwotą oraz, iż kwota ta powinna znaleźć się w sprawozdaniu finansowym za rok 2017. Zdaniem powodów podniesione uchybienia powinny skutkować zwołaniem kolejnego zebrania, na którym należało poddać pod głosowanie uchwałę w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2017, zawierającą załącznik należycie przygotowany i podpisany, do czego ostatecznie nie doszło. O podjęciu kwestionowanej uchwały przegłosowanej częściowo na zebraniu i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, za przyjęciem której zostało oddanych 53,46% udziałów spośród 39 właścicieli posiadających łącznie 62,98 % udziałów, powodowie zostali zawiadomieni 5 lutego 2019 roku.

Konstatując, powodowie wskazali, że z uwagi na podniesione uchybienia formalne zaskarżona uchwała powinna zostać uchylona albowiem zostały naruszone zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa, oraz narusza interesy właścicieli lokalu (pозew, k. 3-15).

Pismem z 28 września 2019 roku strona powodowa dokonała modyfikacji powództwa poprzez rozszerzenie powództwa o roszczenie ewentualne ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) z 23 marca 2018 roku z powodu niezyskania przez nią wymaganej większości głosów (pismo procesowe, k. 248-254v).

Wskazując na powyższe powodowie podnieśli, iż:

- przedmiotem głosowania była uchwała nr (...), której załącznikiem było sprawozdanie finansowe za 2017 rok dołączone do projektu uchwały, które nie zostało poprawione, w tym korekta nie została uczyniona w formie pisemnej, a ponadto pozwana nie przedstawiła dowodu aby informacja o korekcie sprawozdania finansowego została przekazana właścicielom lokali, którzy nie byli obecni na zebraniu;

- informacja o podjęciu uchwały nr (...) odnosi się natomiast do sprawozdania finansowego już poprawionego i podpisanego przez członków zarządu, niemniej jednak nadal nie opatrzonego datą jego sporządzenia co poddaje w wątpliwość datę, w której doszło do korekty sprawozdania finansowego, co oznacza, iż w świetle okoliczności w jakich doszło do głosowania, uchwała, o której mowa w informacji nie została podjęta.

Przedstawiając różne scenariusze prowadzonego głosowania powodowie podnieśli, iż:

a) pierwotna wersja uchwały uzyskała poparcie jedynie 24,36% udziałów, tj. tyle ile zagłosowało „za” jej podjęciem na Zebraniu (ogółem na zebraniu 33,88% - 9,52% głosujących przeciwko);

b) ostateczna wersja uchwały uzyskała poparcie jedynie 29,10% udziałów, tj. tyle ile zostało oddanych w drodze indywidualnego zbierania głosów (53,46% ogółem - 24,36% na Zebraniu)

- przez co ani pierwotna ani ostateczna wersja nie uzyskały wymaganej większości.

Niezależnie od powyższego powodowie podnieśli uwagi do złożonych do akt kserokopii kart do głosowania, które ich zdaniem również wskazują na niezyskanie wymaganej większości koniecznej do podjęcia uchwały, a mianowicie:

a/ karty nie zostały opatrzone datą, przez co nie jest możliwe ustalenie w jakiej dacie zostały oddane głosy, tym bardziej, iż pomimo informacji dotyczącej podjęcia spornej uchwały z datą 15 grudnia 2018 roku, iż zostało złożonych

39 kart – pozwana do odpowiedzi na pozew załączyła więcej kart, tj. 40, a przy tym nadal nie złożyła karty do głosowania lokalu (...) pomimo, iż jego właściciel R. J. był na Zebraniu, na którym powinien oddać głos wliczony w ramach 33,88 % udziałów reprezentowanych przez właścicieli na zebraniu;

b/ pomimo dodania głosu przez pełnomocnika, ani do protokołu zebrania, ani do akt sprawy pozwana nie załączyła przedmiotowych pełnomocnictw;

c/ zawierają nieczytelne podpisy

d/ nie zawierają oznaczenia przedmiotu uchwały.

W odpowiedzi na pozew z dnia 14 czerwca 2019 r. (data nadania w placówce pocztowej, k. 158) pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Kwestionując zasadność roszczenia o uchylenie uchwały pozwana zaprzeczyła twierdzeniom powodów, jakoby sprawozdanie finansowe dot. wydatków i kosztów poniesionych

w 2017 roku nie zostało opatrzone datą. Zdaniem pozwanej w uchwale nr (...) została wskazana data gdyż tabelaryczne ujęcia wszystkich poniesionych w 2017 roku wydatków stanowią integralną część tej uchwały. Pozwana zaprezentowała stanowisko, iż dla skuteczności złożenie sprawozdania finansowego wystarczające było przedstawienie sprawozdania na zebraniu właścicieli w dniu 23 marca 2018 roku przez jednego z członków Zarządu, co już umożliwiło uznanie, że sprawozdanie pochodzi właśnie od tego organu Wspólnoty. Zdaniem pozwanej niezasadny był również zarzut naruszenia art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali wobec nie złożenia na sprawozdaniu podpisów członków Zarządu, gdyż przepis ten nie daje jakichkolwiek podstaw zobowiązujących zarząd wspólnot do sporządzania sprawozdań w formie pisemnej. Brak zasady pisemności

w stosunkach między właścicielami pozwala przyjąć tezę, iż sprawozdanie finansowe mogłoby być przedstawione również w formie ustnej, co obala w ocenie pozwanej argument powodów dotyczący naruszenia w/w przepisu. Odnośnie zarzutu dotyczącego błędu rachunkowego w zakresie rozliczenia zaliczki na pokrycie kosztów powstałych w lokalach, pozwana podniosła, iż błąd ten został przez członków Zarządu Wspólnoty sprostowany, dlatego też osoby obecne na zebraniu miały pełną świadomość tego, iż oddając głosy nad uchwałą nr (...) odnoszą się do zmodyfikowanej podczas zebrania wersji sprawozdania finansowego. Strona pozwana podkreśliła także, iż wskazana omyłka nie może być uznawana za błąd istotny w aspekcie księgowym, gdyż błąd ten dotyczył mediów, nie odnosił się do kwestii utrzymania nieruchomości i nie miał wpływu na dokonane rozliczenie. Pozwana zwróciła również uwagę, że do zawiadomień o terminie zebrania załączone zostały jedynie projekty uchwał, które to w toku zebrania mogą być modyfikowane, a członkowie wspólnoty mogą głosować w przedmiocie uchwał, których projekty nie zostały załączone do zawiadomienia o zebraniu. Pozwana podniosła, że zmiany jakie zostały wprowadzone w sprawozdaniu finansowym na Zebraniu w dniu 23 marca 2018 r. członkowie zarządu przedstawiali osobom głosującym w trybie indywidualnego zbierania głosów, przez co nie ulega wątpliwości, uchwała jakiej treści została poddana pod głosowanie i ostatecznie podjęta (odpowiedź na pozew, k. 54-69).

Również ustosunkowując się do zgłoszonego roszczenia o ustalenie nieistnienia uchwały pozwana wniosła o jego oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana zakwestionowała istnienie dwóch uchwał

w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2017 roku albowiem zarówno na zebraniu, jak i w ramach indywidualnego zbierania głosów przedmiotem głosowania była uchwała zawierająca załącznik uwzględniający prawidłową jego treść, gdyż zarzucany błąd/omyłka zostały w sposób dostateczny wyjaśnione. Zaprzeczyła aby ostatecznie za uchwałą nr (...) zostało oddanych 0% głosów, lub też jakoby doszło do głosowania nad dwoma wersjami uchwały. Przede wszystkim jednak pozwana zwróciła uwagę, iż uchybienia formalne mogą skutkować uchyleniem uchwały tylko wówczas gdy zostanie wykazane, że miały lub mogły mieć wpływ na jej treść a tego powodowie nie wykazali. Odnośnie zarzutów dotyczących kart do głosowania pozwana podniosła, iż przepisu ustawy o własności lokali poza określeniem trybu głosowania nie normują wymagań odnośnie kart do głosowania, w tym

wymogu dotyczącego daty oddania głosu. Zdaniem pozwanej oddane głosy zostały przedstawione w takiej formie, że umożliwiają ustalenie kto i jaki głos oddał, a o nieważności oddanych głosów nie może świadczyć fakt, iż na niektórych kartach znajdują się wyłącznie znaki „+” lub „v” albo znak i podpis lub nieczytelne podpisy. Niezależnie od powyższego podniosła, iż pomimo zawiadomienia członków wspólnoty o podjęciu uchwały (...), wobec oddania za jej przyjęciem wymaganej większości głosów, nadal trwa głosowanie nad przedmiotową uchwałą (pismo z 23 października 2019 r. k. 274-283).

W toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska (pismo powodów z 23.08.2019 r. k. 187-206, 15.12.2019 r. k. 291-306, z 31.01.2020 r. k. 351-351v, pismo pozwanej z 18.09.2019 r. k. 237-242, 6.02.2020 r. k. 368-370, nagranie rozprawy z 18 lutego 2020 r. godz. 00:01:13 k. 388, 00:32:09 k. 390, 00:01:30 k. 388, 00:40:24 k. 390).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

F. Ł. i M. Ł. są właścicielami lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) (okoliczność bezsporna, d: odpis zwykły KW nr (...) k. 16-16v).

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) liczy 62 członków. Administrowanie częścią wspólną nieruchomości zostało zlecone przez zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej – Przedsiębiorstwu (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., który został zobowiązany do przedstawienia raz na pół roku informacji o wykonaniu zadań objętych umową zlecenia, a raz na rok w terminie do końca okresu sprawozdawczego, tj. 1 marca każdego roku kalendarzowego, przedstawienie Wspólnocie do zaakceptowania sprawozdania z działalności merytorycznej i finansowej za ostatni rok, które stanowić będzie przedkładanego przez zarządcę na corocznym zebraniu właścicieli lokali (d: umowa zlecenia k. 18-19v).

Zawiadomieniem z dnia 15 lutego 2018 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w W. poinformował właścicieli lokali o Walnym Zebraniu zaplanowanym na dzień 23 marca 2018 r. oraz planowanym porządku zebrania, w którym zgodnie z pkt 12 lit. b zaplanowano podjęcie uchwały dotyczącej zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2017 rok. Do zawiadomienia załączone zostały dokumenty w postaci sprawozdania finansowego, rozliczenia lokali za 2017 rok oraz projekty uchwał wraz z planem gospodarczym (d: zawiadomienie, k. 24). Jedną z uchwał objętych porządkiem zebrania była Uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 23 marca 2018 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania za 2017 r. o następującej treści:

§ 1

Zatwierdzić sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za okres 1.01.-31.12.2017 r. w formie zaproponowanej przez Zarząd, stanowiące Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia. (d: projekt uchwały nr (...) k. 25).

Do projektu Uchwały nr (...) zostało załączone „Sprawozdanie Finansowe za 2017 r.”, w którym zostały zawarte kwestie dotyczące: rozliczenia zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, rozliczenie zaliczki na pokrycie kosztów powstałych w lokalach, w którym wskazana została nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości (...) zł, podatku śmieciowego, stanu rozrachunków i środków pieniężnych oraz konta remontów ze wskazanym stanem konta remontowego za lata ubiegłe w wysokości 319 880,68 zł. Sprawozdanie zostało podpisane wyłącznie przez A. B. (1) wykonującego czynności księgowe w firmie P.W. (...) Sp. z o.o., nie zostało opatrzone datą sporządzenia ani też podpisami członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (d: sprawozdanie finansowe za 2017, k. 26-26v, zeznania świadka A. B. (1) nagranie rozprawy z 17 września 2019 r. godz. 00:46:48 k. 227v-228, 01:00:03 k. 228v).

W dniu 23 marca 2018 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W., w którym uczestniczyli m.in. powodowie oraz właściciele lokali (...) – A. B. (2), jeden ze współwłaścicieli lokalu (...) - D., współwłaściciele lokalu (...) O. S. (1) i Ł. S. (1), właściciel lokalu (...) - S., współwłaściciele lokalu (...) M. G. i D. P., właściciel lokalu (...) - S., właściciel lokalu (...) R. J., współwłaściciele lokalu (...) M. G. i D. P., właściciel lokalu (...) G. W., właściciel lokalu (...) K. J., właściciel lokalu (...) A. S. (1), współwłaściciel lokalu (...) Bubel, jeden ze współwłaścicieli lokalu (...) M., jeden ze współwłaścicieli lokalu (...) P., właściciel lokalu (...) K. S. (1) i jeden ze współwłaścicieli lokalu (...) P. (d: lista obecności na zebraniu w dniu 23.03.2018 r. k. 284-286 - koperta k. 284). Na przewodniczącego Zebrania wybrano R. J., który przedstawił sprawozdanie za 2017 rok wskazując na zadłużenie wspólnoty i planowane na rok 2018 konieczne remonty. Załączone do zawiadomienia o terminie Zebrania projekty uchwał, objęte również porządkiem Zebrania były odczytywane. Na zebraniu powódka zwróciła uwagę, że jest błąd w sprawozdaniu finansowym i że powinno być ono podpisane przez Zarząd Wspólnoty (d: Protokół z Zebrania Właścicieli Lokali w dniu 23.03.2018 r. nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w W. k. 24-24v, zeznania świadka D. D. (1) - nagranie rozprawy z 17.09.2019 r. godz. 00:19:58-00:23:46 k. 226v-227).

Obecny na Zebraniu A. B. (1) przyznał, iż faktycznie kwota 4 081,41 zł powinna zostać wpisana w pozycję nadwyżki przychodów nad kosztami w części B sprawozdania „Rozliczenie zaliczki na pokrycie kosztów powstałych w lokalach”, a nie w pozycji nadwyżka kosztów nad przychodami (d: zeznania świadka D. D. (1) - nagranie rozprawy z 17.09.2019 r. godz. 00:23:46-00:26:06 k.227, zeznania świadka A. B. (1) nagranie rozprawy z 17.09.2019 r. godz. 00:48:28 k. 228).

W dalszej części zebrania nie doszło do zmiany załącznika do uchwały nr (...), tj. zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nie usunął wskazanych wadliwości formalnych i merytorycznych sprawozdania finansowego za 2017 rok, co skutkowało, iż właściciele obecni na w/w zebraniu dysponowali jedynie wadliwym sprawozdaniem doręczonym wszystkim właścicielom wraz

z Zawiadomieniem o zebraniu. Powyższe nie było możliwe nawet z przyczyn technicznych. Nie poddano również pod głosowanie propozycji zgłoszonej przez powódkę w przedmiocie zwołania kolejnego zebrania, na którym zostanie poddana pod głosowanie uchwała nr (...) z poprawionym załącznikiem w postaci Sprawozdania Finansowego, które zostanie opatrzone podpisami członków wieloosobowego zarządu. Samo sprawozdanie finansowe nie zostało również opatrzone podpisami przez członków zarządu (d: zeznania świadka D. S. nagranie rozprawy z 17 września 2019 r. godz. 00:39:11 -00:41:33 k. 227v, zeznania świadka A. B. (1) nagranie rozprawy z 17 września 2019 r. godz. 00:47:08-00:49:03 k. 228).

Ostatecznie przed poddaniem pod głosowanie uchwały nr (...) z załącznikiem w postaci Sprawozdania Finansowego, nie dokonano fizycznie zmian w Sprawozdaniu Finansowym.

W takich warunkach przeprowadzono głosowanie nad uchwałą nr (...) rozpoczęte na zebraniu, w którym uczestniczyli właściciele posiadający 33,88% udziałów (d: zeznania świadka D. D. (1) - nagranie rozprawy z 17.09.2019 r. godz. 00:23:46, k. 227, zeznania świadka A. B. (1) - nagranie rozprawy z 17.09.2019 r. godz. 01:01:06 k. 228v).

Wobec nie uzyskania wymaganej większości na Zebraniu, głosowanie nad Uchwałą nr (...) było kontynuowane w drodze indywidualnego zbierania głosów, które to czynności dokonywane były przez członków zarządu (d: zeznania świadka D. D. (1) - nagranie rozprawy z 17.09.2019 r. godz. 00:34:06 k. 227v). Przed rozpoczęciem zbierania głosów sprawozdanie finansowe za 2017 rok nie zostało poprawione przez A. B. (1). Nie rozesłano również nowej wersji załącznika do uchwały nr (...) (d: zeznania świadka D. D. (1) - nagranie rozprawy z 17.09.2019 r. godz. 00:41:33 k. 227v, zeznania świadka A. B. (1) - nagranie rozprawy z 17.09.2019 r. godz. 01:06:07, 01:08:00 k. 228v).

W głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów uczestniczyć mogli wyłącznie właściciele, którzy w głosowaniu na zebraniu nie uczestniczyli bądź wstrzymali się od głosu. Uchwałę uważa się natomiast za podjętą z dniem, w którym oddano za nią większość głosów właścicieli lokali - liczoną zgodnie z przepisami art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali i § 17 ust. 1 statutu Wspólnoty Mieszkaniowej, zgodnie z którym, decyzje w formie uchwał podejmują właściciele lokali w drodze uchwały, zgodnie z przepisami art. 23 ustawy o własności lokali, to znaczy większością głosów Właścicieli liczoną według wielkości udziałów, chyba, że w uchwale podjętej w tym

trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego Właściciela przypada jeden głos (d: statut Wspólnoty Mieszkaniowej (...) § 17 ust. 1, § 23 ust. 2 i 3 k. 257-258).

Sporządzone karty do głosowania zostały przygotowane drukiem maszynowym. Obejmowały oznaczenie budynku, nr lokalu, imię i nazwisko właściciela, wysokość udziału, nr uchwały oraz rubryki, w których właściciel lokalu mógł oddać głos „za”, „przeciw” albo „wstrzymuję się”.

Na kartach do głosowania nie oznaczono miejsca na wskazanie daty oddania głosu, wobec czego na żadnej ze złożonych kart data nie została wpisana.

Głosowanie odbywało się poprzez wpisanie przez właściciela/właścicieli lokali pełnego imienia i nazwiska, złożenie wyłącznie parafy, oznaczenie znakiem „+”, oznaczenie znakiem „+” i parafą, oznaczenie znakiem „v” i parafą. Na niektórych kartach zarówno parafa jak i znak graficzny zostały zamieszczone innymi kolorami.

Wyniki głosowania nad uchwałą nr (...) przeprowadzonego na Zebraniu i w trybie indywidualnego zbierania głosów przedstawiał się następująco:

Nr lokalu	Wszystkie karty oddane za/wielkość udziału	Karty z podpisami nieczytelnymi	Karty zawierające wpisy dwoma kolorami, znak graficzny i parafa	Karty oddane przez pełn. wraz z którymi nie przedstawiono pełnomocnictwa	Karty spełniające wszystkie wymagania formalne	Karty oddane wyłącznie przez jednego W.-ściciela	Karty opatrzone tylko znakiem graficznym	Karty złożone przez inną osobę niż wskazana w KW	karta
A/1	0,01024	0,01024							70, 288 (kop 284)
A/7	0,0086				0,0086				75-76, 291 (kop 284)
A/8	0,02902	0,02902				0,02902			71-72, 289 (kop 284)
A/18	0,03259				0,03259				83-84, 294 (kop 284)
B/1	0,0246						0,0246		85

B/2	0,01366	0,01366							86-87, 300 (kop 284)
B/3	0,02109				0,02109				88-89, 301 (kop 284)
B/4	0,00819		0,00819						90-91, 308 (kop 284)
B/5	0,02192			0,0219					92-93, 302 (kop 283)
B/6	0,0136				0,0136				94-95, 303 (kop 284)
B/7	0,02057	0,02057		0,02057					96-97, 304 (kop 284)
B/8	0,0079				0,0079				98-99, 305 (kop 284)
B/9	0,02205		0,02205						100-101, 309 (kop 284)
B/11	0,01799				0,01799				102-103, 306 (kop 284)
B/14	0,02049	0,02049							104-105, 307 (kpp 284)
B/16	0,0195	0,0195							106-107, 310 (kop 284)

B/17	0,0226				0,0226				108-109, 312 (kop 284)
B/18	0,0133	0,0133							110-111, 311 (kop 284)
C/1	0,00831							0,00831	112-113, 295 (kop 284)
C/2	0,0194	0,0194							114-115, 296 (kop 284)
C/3	0,00689	0,00689							116-117, 297 (kop 284)
C/4	0,01695	0,01695							118-119, 298 (kop 284)
C/5	0,0114	0,0114							120-121, 299 (kop 284)
C/6	0,00828			0,00828					122-123, 314 (kop 284)
C/7	0,0199				0,0199				124-125, 315 (kop 284)
C/8	0,007	0,007							126-127, 316 (kop 284)
C/13	0,0078	0,0078					0,0078		128-129, k. 317

									(kop 284)
C/14	0,01669	0,01669				0,01669			130-131, k. 318 (kop 284)
C/15	0,0115				0,0115				132-133, 319 (kop 284)
C/17	0,02	0,02							134-135, 320 (kop 284)
C/19	0,0135				0,0135	0,0135			136-137, 321 (kop 284)
C/21	0,01078	0,01078				0,01078			138-139, 322 (kop 284)
C/22	0,02397	0,02397							140-141, 323 (kop 284)
C/23	0,00546				0,00546				142-143, 324 (kop 284)
C/24	0,01122	0,01122						0,01122	144-145 - 325 (kop. 284)
C/25	0,01396	0,01396				0,01396			146-147, 326 (kop 284)
	0,5692	0,29284	0,03034	0,05075	0,15682	0,08395	0,0246	0,01953	

Karty przedstawione wraz z pismem z 23 października 2019 roku:

Nr lokalu	Wszystkie karty oddane za/udziały	Karty z podpisami nieczytelnymi	Karty zawierające wpisy dwoma kolorami, znak graficzny i parafa	Karty oddane przez pełn. wraz z którymi nie przedstawiono pełnomocnictwa	Karty spełniające wszystkie wymagania formalne	Karty oddane wyłącznie przez jednego W.-ściciela	Karty opatrzone znakiem graficznym	Karty złożone przez inną osobę niż wskazana w KW	karta
B/10	0,0163	0,0163							331 (koperta 284)
C/10	0,0143				0,0143				328 (koperta 284)
C/9	0,0161	0,0161				0,0161			327 (koperta 284)
C/11	0,0082	0,0082							330 (koperta 284)
C/20	0,0137				0,0137				329 (koperta 284)
	0,0686	0,0406			0,028	0,0161			

W karcie właścicielki lokalu (...) K. S. (2) – wypełnionej również tylko parafą, nie oznaczono udziału związanego z lokalem. Z listy wynika, iż wynosi on 0,0082 (d: karta 330-330v - koperta 284).

Również w karcie właścicieli lokalu (...) S. K. i S. D. - wypełnionej przez wpisanie części nazwiska, również nie oznaczono wysokości udziału, który zgodnie z listą wynosi 0,0137 (d: karta do głosowania k. 329-329v - koperta 284).

W karcie do głosowania lokalu nr (...) została wpisana jako właściciel K. S. (3) przy czym w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr (...) widnieje K. S. (4) (d: screen KW (...) k. 311-313).

W karcie do głosowania lokalu nr (...) została wpisana jako właściciel A. S. (1) przy czym w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr (...) widnieje A. M. (d: scren KW (...) k. 314-317).

W karcie do głosowania lokalu nr (...) zostali wpisani jako właściciele K. i K. P. przy czym w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr (...) jako właścicielka na dzień głosowania była ujawniona J. L., która przy oznaczeniu poprzednich właścicieli oddała głos (d: scren KW (...) k. 317-319).

W przypadku lokalu nr (...), który pozostaje we współwłasności ułamkowej wynoszącej $\frac{3}{4}$ przysługującego M. i R. małżonkom D. oraz $\frac{1}{4}$ L. D., głos został oddany wyłącznie przez jedną osobę, przy czym nie zostało załączone pełnomocnictwo od drugiego współwłaściciela (d: scren KW (...) k. 320-323).

Za właściciela lokalu (...) A. S. (2) głos został oddany przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo nie zostało złożone do akt sprawy (d: scren KW (...) k. 323-325).

Za właściciela lokalu (...) K. S. (3) głos został oddany przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo nie zostało złożone do akt sprawy.

Za właściciela lokalu (...) M. N. głos został oddany przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo nie zostało złożone do akt sprawy.

W informacji o podjęciu uchwały nr (...) zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej wskazał, że w głosowaniu m.in. nad uchwałą nr (...) na zebraniu w dniu 23 marca 2018 r. i w drodze indywidualnego zbierania głosów do 15 grudnia 2018 r. wzięło udział 38 właścicieli lokali (z 62 nieruchomości), posiadający łącznie 62,98% udziałów w nieruchomości wspólnej. Do głosowania nie przystąpiło 24 właścicieli lokali posiadający łącznie 37,02 % udziałów w nieruchomości wspólnej. W głosowaniu zebrano 39 kart od 38 właścicieli lokali, która to liczba uwzględnia fakt, iż współwłaściciele lokalu nr (...) oddali dwie karty do głosowania, głosowali proporcjonalnie do posiadanego udziału. Na zebraniu oddane zostały głosy przez 8-9 właścicieli lokali posiadających łącznie 13,69 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Pozostałe głosy zostały zebrane w drodze indywidualnego zbierania głosów. W zakresie Uchwały nr (...) do dnia 15 grudnia 2018 roku zgodnie z informacją zebrano za 53,46% głosów, natomiast przeciwko głosowało 9,52%.

W informacji wskazano również, że uchwały, które uzyskały większość 50% wchodzi w życie z dniem 15 grudnia 2018 roku natomiast trwa głosowanie nad pozostałymi uchwałami.

Wraz z informacją o wynikach głosowania właścicielom lokali, w tym powodom została przedstawiona treść podjętej uchwały nr (...) oraz załącznik w postaci Sprawozdania Finansowego za 2017 rok, w którym w części B Rozliczenie Zaliczki na pokrycie kosztów powstałych w lokalach kwotę 4 081,41 zł wpisano w pozycji „nadwyżka przychodów nad kosztami”, nadal w pozycji stan konta remontowego lata ubiegłe wpisano kwotę 319 880,68 zł. Przedmiotowe sprawozdanie zostało opatrzone podpisami wszystkich członków zarządu oraz sporządzającego A. B. (1) pracownika formy P.W. (...) Sp. z o.o. (d: informacja częściowe wyniki głosowania k. 27-28, k. 153-154, uchwała nr (...) k. 30, k. 154v, załącznik do uchwały nr (...) k. 31-31v, zeznania świadka D. D. (1) - nagranie rozprawy z 17.09.2019 r. godz. 00:27:38 k.227).

Przeciwko przyjęciu uchwały głosowali właściciele/współwłaściciele lokali nr (...) - udział 0,01852 i udział 0,00871, (...) - udział 0,0419, (...) - udział 0,0261, łącznie 0,09523 (d: karty do głosowania k. 287, 290, 292, 293 - koperta 284, pełnomocnictwo k. 332- koperta 284).

W sprawozdaniu finansowym za 2016 rok stan konta remontowego na dzień 31 grudnia 2017 rok został określony na kwotę 327 278,85 zł (d: sprawozdanie finansowe za 2017 r. k. 32-32v)

W piśmie opatrzonym datą 23 marca 2018 roku wszyscy członkowie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. oraz przedstawiciel (...) Sp. z o.o. administrującej nieruchomości zarządzaną przez Wspólnotę A. B. (1) złożyli oświadczenie, iż wobec zwrócenia uwagi na zebraniu przez jednego członka wspólnoty,

w Sprawozdaniu Finansowym za 2017 rok jest omyłka pisarska, tj. w części B. „Rozliczenie zaliczki na pokrycie kosztów powstałych w lokalach” omyłkowo ujęto kwotę 4 081,41 zł jako nadwyżkę kosztów nad przychodami, podczas gdy w rzeczywistości kwota 4 081,41 zł jest nadwyżką przychodów nad kosztami. Wskazali, że obecny na Zebraniu przedstawiciel Działu Księgowości Spółki P.W. (...) Sp. z o.o. A. B. (1) sprostował wobec wszystkich obecnych na zebraniu, iż tak sformułowany zapis stanowi omyłkę i rzeczywiście kwota 4,081,41 zł powinna zostać ujęta, jako nadwyżka przychodów nad kosztami, przy czym, omyłka ta nie była błędem istotnym, gdyż nie wpływała na rozliczenie (d: oświadczenie k. 148)

Przedmiotowe oświadczenie pomimo opatrzenia go datą 23 marca 2018 roku nie zostało w tym dniu złożone. Nie było również rozesłane do członków wspólnoty (d: zeznanie świadka A. B. (1) - nagranie rozprawy z 17.09.2019 r. godz. 00:53:43 k. 228 i zeznania świadka D. D. (1) - nagranie rozprawy z 17.09.2019 r. godz. 00:29:23 k. 227).

W 2002 roku do pełnienia funkcji członków zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zostali powołani : R. J., K. K. (1), K. M.-D., M. S., W. M., P. N., K. S. (1) (d: uchwała nr (...) k. 171).

Uchwałami nr (...), (...), (...), (...) właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) w W. tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) z dnia 13 grudnia 2019 r. zostali odwołani z pełnienia funkcji członka zarządu Ł. S. (1), R. D., K. S. (1), R. J. (d: uchwały k. 353, 354, 355, 356, 400, 396, 395, 394).

Do pełnienia funkcji zarządu zostali powołani K. J., D. P., M. G., J. L. (d: uchwała nr (...) z 13.12.2019 r. k. 371,393, uchwała nr (...) z 13.12.2019 r. k. 373, k. 399, uchwała nr (...) z 13.12.2019 r. k. 374, k. 398 uchwała nr (...) z 13.12.2019 r. k. 375, 397).

Po powołaniu nowego zarządu członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej zostali poinformowani, że nie została przekazana dokumentacja a ponadto istnieją dokumenty z roku 2017 i 2018, które nie były księgowane, a mają wpływ na sprawozdania za lata 2017 i 2018 (d: sprawozdanie z działalności Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. za okres od 14.12.2019 r. do 23.01.2020 r. k. 357-358).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy, szczegółowo wskazanych powyżej.

Zaznaczyć należy, iż za bezsporne Sąd przyjął dokumenty szczegółowo wymienione w stanie faktycznym, nie kwestionując, iż zostały sporządzone, niemniej jednak w przypadku kart do głosowania wobec podniesionych przez stronę powodową zarzutów zostały również przedstawione informacje wynikające z formy w jakiej zostały wypełnione oraz przez kogo, co uczyniono przy uwzględnieniu danych wynikających ze screnu ksiąg wieczystych, niezakwestionowanych przez stronę pozwaną. Pod względem skutków jakie wywarły złożone karty do głosowania ocena zostanie przedstawiona w dalszej części uzasadnienia, tj. w ramach oceny prawnej.

Odnośnie oświadczenia złożonego przez członków zarządu datowanego na dzień 23 marca 2018 roku Sąd uznał, iż stanowi ono jedynie dowód tego, iż takie oświadczenie zostało złożone, niemniej jednak w świetle zeznań świadków D. D. (1) i A. B. (1) nie może stanowić ono dowodu, iż zostało faktycznie sformułowane w w/w dacie, a przy tym w ocenie Sądu nie sposób uznać, iż stanowiło korektę sprawozdania finansowego za 2017 rok, o którym powinni być poinformowani członkowie wspólnoty przed głosowaniem nad uchwałą (...). Podkreślić bowiem wypada, iż w świetle zeznań A. B. (1) nie wiadomo kiedy zostało ono sporządzone, natomiast z zeznań D. D. (1) wynika, iż nie było rozsyłane członkom wspólnoty. W zakresie daty jego sporządzenia również zeznania D. D. (1) i A. B. (1) są wewnętrznie sprzeczne, albowiem nawet w/w osoby wskazują na różne okoliczności i czas jego złożenia.

Za podstawę ustaleń Sąd przyjął również zeznania świadków D. D. (1) i A. B. (1) uznając je prawie w całości za wiarygodne. Oceniając moc dowodową zeznań w/w świadków Sąd miał na uwadze fakt, iż są to osoby niezainteresowane wynikiem postępowania, a jednocześnie uczestniczące w Zebraniu, które się odbyło 23 marca 2018

roku. Dodać również wypada, iż A. B. (1) sam sporządził sprawozdanie finansowe za 2017 rok, a ponadto był osobą, która również podpisała oświadczenie datowane na dzień 23 marca 2018 roku.

Ponadto zeznania w/w świadków, poza kwestią daty sporządzenia oświadczenia z 23 marca 2018 roku, oraz twierdzeniami, iż błąd w sprawozdaniu finansowym za 2017 rok został omówiony i sprostowany na Zebraniu, pozostają kompatybilne ze sobą oraz spójne z pozostałym materiałem dowodowym.

W świetle zeznań w/w świadków nie ulega wątpliwości, iż ani na zebraniu ani w późniejszym okresie przed podjęciem uchwały nr (...) sprawozdanie finansowe będące załącznikiem do uchwały nr (...) i jej integralną częścią, nie zostało poprawione poprzez przygotowanie jego korekty, a przede wszystkim nie zostało w poprawionej wersji przesłane członkom wspólnoty.

W ocenie Sądu za niewiarygodne należało natomiast uznać zeznania D. D. (1) w zakresie w jakim wskazuje, iż głosowanie odbyło się nad poprawioną wersją uchwały, choć sama przyznaje, iż nie było technicznych możliwości przygotowania nowej wersji uchwały, co też nie zostało uczynione. Ponadto bez znaczenia pozostają twierdzenia świadka jakoby doszło do wyrażenia akceptu na Zebraniu co do niezwoływania kolejnego zebrania, tylko poddania pod głosowanie uchwały z błędami w sprawozdaniu finansowym - czego nie odzwierciedla protokół z Zebrania - albowiem przedmiotowy wniosek nie został poddany pod głosowanie i tym samym nie podjęto uchwały w przedmiocie głosowania nad uchwałą, której załącznikiem byłoby poprawione sprawozdanie finansowe za 2017 rok. Nie sposób również uznać za wiarygodne w w/w zakresie zeznania świadka, z uwagi na fakt, iż antycypuje on decyzje członków wspólnoty, w sytuacji gdy sama nie była uprawniona do głosowania a tym samym w żaden sposób nie może wypowiadać się nad czym de facto głosowali obecni na Zebraniu.

Sąd pominął wnioski dowodowe strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków A. J., A. G., D. G., O. S. (2) i B. P. na okoliczność potwierdzenia oddania głosu nad Uchwałą nr (...), z uwagi na fakt, iż przedmiotowa okoliczność wobec nie przedstawienia dowodu na skorygowanie sprawozdania finansowego przed poddaniem pod głosowanie uchwały nr (...) i nie przedstawienia informacji, iż skorygowane sprawozdanie przez rozpoczęciem trybu indywidualnego zbierania głosów zostało przekazane członkom wspólnoty, miało drugorzędne znaczenie dla oceny nieistnienia spornej uchwały o treści zakomunikowanej powodowi 5 lutego 2019 roku. Ponadto wskazać należy, iż przeprowadzenie w tym zakresie postępowania dowodowego było również zbędne albowiem złożone do kart karty do głosowania nie zostały opatrzone datą. Z tych też względów od początku istniała wątpliwość, które z kart do głosowania powinny być przedmiotem oceny z uwagi na datę informacji o podjęciu uchwały i treść regulacji § 23 ust. 2 i 3 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej, który jasno wskazuje z jaką datą dochodzi do podjęcia uchwały. Przedmiotowa okoliczność skutkowałą natomiast zakończeniem dalszego głosowania nad uchwałą, która uzyskała już wymaganą większość. Co również istotne w ocenie Sądu badanie prawdziwości uczynionych na kartach do głosowania paraf, które nie zawierały własnoręcznie nakreślonego imienia i nazwiska

w jakimkolwiek miejscu karty do głosowania, w ocenie Sądu zmierzałyby wyłącznie do przedłużenia postępowania. Jak wskazała nawet sama strona pozwana - karta do głosowania powinna być tak przygotowana a głos tak oddany aby zapoznanie się z nią, jej ocena nie budziła wątpliwości co do osoby, która oddała głos, tj. wyraziła w ten sposób swoje oświadczenie. Przeprowadzanie tego przedmiotu dowodu skutkowałąby de facto odbieraniem, ale już przez Sąd, oświadczenia zawierającego informację kto, kiedy i w jakich warunkach je złożył, któremu to celowi bezspornie powinna służyć Karta do głosowania.

Co również istotne przedmiotowe badanie o ile byłoby możliwe w małych wspólnotach o tyle już w dużych skutkowałąby de facto sparaliżowaniem jej funkcjonowania. Zaznaczyć przy tym wypada, iż powyższe wynika ze specyfiki głosowania we Wspólnocie Mieszkaniowej, które ma charakter jawny, a z uwagi na dane osoby, która oddała głos, będącej właścicielem lokalu, ustalana jest wysokość udziału, który dany właściciel, współwłaściciel reprezentuje.

Sąd odstąpił również od przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron albowiem wniosek ten przez stronę pozwaną został cofnięty na rozprawie 18 lutego 2020 roku. Przedmiotowa decyzja została podjęta z uwagi na dokonaną w grudniu 2020 roku zmianę zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej co skutkowałą odwołaniem z funkcji członka

zarządu R. J., Ł. S. (2), R. D. i K. S. (1). Z tych też względów w dniu 18 lutego 2020 roku, w/w osoby jako niepełniące już funkcji członków zarządu nie mogły również składać wyjaśnień w charakterze strony zgodnie z art. 299 k.p.c. i art. 300 § 1 k.p.c. Ponadto strona pozwana nie zadbała o to aby niezwłocznie poinformować Sąd o zaistniałej sytuacji, lecz uczyniła to dopiero pismem z 6 lutego 2020 roku (data wpływu do sądu 10 lutego 2020 roku), w którym wniosła o przesłuchanie w/w osób w charakterze świadków. Powyższe z uwagi na wyznaczony termin rozprawy na dzień 18 lutego 2020 roku, było możliwe do przeprowadzenia tylko o ile w/w osoby wezwane w charakterze strony stawilyby się na terminie rozprawy, czego jednak nie uczyniły a pozwana nie podjęła również starań aby zapewnić ich stawiennictwo.

Niezależnie od powyższego zeznania w/w osób miałyby pozwolić na wyjaśnienie kwestii przebiegu Zebrania w dniu 23 marca 2018 roku, w tym w zakresie dokonania sprostowania omyłki w załączniku do uchwały nr (...) w sytuacji gdy, nawet pozwana nie twierdziła, że powyższe zostało dokonane poprzez zmianę przedmiotowego załącznika w formie pisemnej. Ponadto przedmiotowa okoliczność, a przede wszystkim przebieg zebrania oraz brak możliwości dokonania fizycznego sprostowania załącznika do spornej uchwały, przygotowania nowej treści załącznika jak również sposób w jaki błąd w sprawozdaniu został omówiony, zostały już wyjaśnione przez świadka A. B. (1) i D. D. (1). Tym samym zbędne było przeprowadzenie dalszych dowodów na w/w okoliczność. Zaznaczyć bowiem wypada, iż żaden z członków zarządu nie przygotowywał treści przedmiotowego załącznika, a zatem jego sprostowanie mogło nastąpić wyłącznie przez pracownika zarządcy nieruchomości, który to wskazał, że dokonał powyższego w jakiś czas po Zebraniu, przy czym jednak jak wskazała świadek D. D. (1) - poprawiona informacja nie była jednak rozsyłana członkom wspólnoty.

Nie sposób również uznać aby w/w świadkowie mogli składać zeznania w przedmiocie świadomości członków wspólnoty, którzy oddawali głos, tj. czy głosowali za uchwałą zawierającą poprawione sprawozdanie czy też sprawozdanie w pierwotnej wersji. Powyższe w ocenie Sądu wykracza poza sferę faktów, które to jedynie mogą być objęte przedmiotem takiego dowodu.

Odnosnie dalszych kwestii, tj. sposobu obliczania głosów nad Uchwałą nr (...), procedury zbierania głosów od członków Wspólnoty nieobecnych na zebraniu, podkreślić należy, iż przedmiotowe okoliczności wynikają zarówno z zapisów ustawy o własności lokali, jak również z § 17 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej, przez co nie sposób uznać aby przedmiotowe fakty podlegały ustaleniu na podstawie zeznań świadków. Wobec bowiem kwestionowania przez stronę powodową uzyskania w głosowaniu wymaganej większości głosów, strona pozwana była zobligowana do przedstawienia dokumentów wskazujących na wielkości udziałów związanych z danym lokalem, oraz sposobu ich zaliczenia pod względem matematycznym, tj. jak został policzony głos w przypadku gdy został oddany jedynie przez jednego współwłaściciela lokalu w przypadku współwłasności w częściach ułamkowych a także do złożenia pełnomocnictw, które powinny mieć formę pisemną i pod względem formy odpowiadać rodzajowemu pełnomocnictwu, czego jednak nie uczyniła. Tym samym w ocenie Sądu zbędne a nawet niemożliwe do przeprowadzenia byłoby odbieranie zeznań w powyższym zakresie od świadków, którzy mieliby dopiero na rozprawie - bez złożenia wypisu księgi wieczystej/ksiąg wieczystych - wskazywać jak matematycznie policzyli głosy, a do tego w sytuacji gdy karty do głosowania nie zostały opatrzone datą co oznaczało, iż nawet nie wiadomo które ze złożonych kart nie powinny być brane pod uwagę jako głosy oddane już po uchwaleniu uchwały.

Co do kwestii istnienia jednej wersji załącznika do uchwały nr (...) - podnieść wypada, iż przedmiotowa okoliczność podlegała ustaleniu na podstawie złożonych dokumentów a nie zeznań świadków, który to dowód nie mógł zmienić ani podważyć istnienia dwóch wersji załącznika do spornej uchwały wobec błędów, którymi obarczona była pierwotna wersja sprawozdania.

Konstatując z tych też względów Sąd pominął zawnioskowany w piśmie z 6 lutego 2020 r. dowód z zeznań świadków R. J., Ł. S. (2), R. D. i K. S. (1) (protokół rozprawy- k. 389).

Sąd pominął również dokumenty dotyczące rozliczeń za rok 2017 rok, częściowego rozliczenia za okres od stycznia 2018 roku do 31 kwietnia 2018 roku oraz planu gospodarczego na okres 1 kwietnia 2017 roku - 31 marca 2018 roku (k. 33-35v), sprawozdania finansowego za 2014 rok (k. 207-208v) z uwagi na ich nieprzydatność dla rozpoznania istoty roszczenia albowiem przedmiotem oceny pod względem przestrzegania zasad rachunkowości i prawidłowego zarządu w niniejszym postępowaniu pozostaje sprawozdanie finansowe za 2017 rok a dla jego analizy w zakresie zachowania zasady ciągłości Sąd uznał za zasadne wyłącznie sprawozdanie finansowe za 2016 rok.

Ponadto zdaniem orzekającego Sądu również dokumenty, oraz korespondencja mailowa powodów odnosząca się do kwestii rozliczeń lokalu powodów (mail z 18.02.2019 r. k. 209), oraz wynajmowanej powierzchni części korytarza (mail z 21.03.2019 r. k. 210-210v), nie miały istotnego wpływu na rozstrzygnięcie w przedmiocie nieistnienia spornej uchwały czy też oceny sprawozdania finansowego za 2017 rok. Stanowią one jedynie dowód domagania się od członków zarządu przedstawienia rzetelnych, jasnych a przy tym jednoznacznych rozliczeń odnoszących się do poszczególnych lokali wspólnoty i istnienia na w/w płaszczyźnie problemów z ich uzyskaniem.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W ocenie Sądu na podstawie całokształtu materiału zgromadzonego w sprawie za zasadne należało uznać powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały (...), które pomimo zgłoszenia go jako roszczenie ewentualne, z uwagi na fakt, iż wywiera dalej idące skutki, podlegało ocenie w pierwszej kolejności. Zaznaczyć przy tym należy, iż dopiero przesądzenie istnienia uchwały otwiera drogę do oceny uchwały pod kątem przesłanek z art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali (tak też SA w Warszawie wyrok z 30 czerwca 2016 r, sygn. akt VI ACa 1167/5).

Podstawą powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały jest art. 189 k.p.c. Zgodnie z jego treścią powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Jest to przepis dopuszczający ustalenie w postępowaniu procesowym istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. Celem tego postępowania może być zarówno ustalenie pozytywne lub negatywne. Art. 189 k.p.c. można, więc traktować jako przepis, który przyznaje prawo do ochrony praw podmiotowych.

W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, iż powodowie jako członkowie Wspólnoty mają interes prawny w ustaleniu nieistnienia uchwały, o którym mowa w art. 189 k.p.c.

Podzielając stanowisko Sądu Najwyższego (wyrok z 30 września 2015 r. sygn. akt I CSK 773/14, publ. OSNC z 2016r. nr 9 poz. 104) orzekający Sąd uznaje, iż możliwe jest wystąpienie przez członków wspólnoty mieszkaniowej z powództwem o ustalenie opartym na podstawie art. 189 k.p.c., zmierzającym do ustalenia nieistnienia uchwały. Wystąpienie z takim powództwem nie jest ograniczone ani podmiotowo, ani również temporalnie.

Źródłem interesu prawnego powodów, będącego materialnoprawną przesłanką uwzględnienia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c., jest ich stosunek członkostwa we wspólnocie. Ten status powodów przesądza o związaniu uchwałą podjętą przez organ wspólnoty mieszkaniowej aż do chwili prawomocnego ustalenia nieistnienia takiej uchwały w obrocie prawnym, przeto chęć eliminacji przez powodów stanu niepewności co do ich związania bądź braku związania uchwałą wspólnoty mieszkaniowej przesądza o istnieniu ich interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały. Tym samym przyjąć należy, iż każdy członek wspólnoty mieszkaniowej ma interes prawny w ustaleniu nieistnienia uchwały, bo zmierza on w ten sposób do usunięcia stanu niepewności co do funkcjonowania (bytu) w obrocie prawnym mającej wiązać go uchwały organu wspólnoty (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z 15 lipca 2010 r., sygn. akt IV CSK 24/10, i z 14 marca 2013 r., sygn. akt I CSK 382/12, OSNC-ZD z 2013r. nr 4 poz. 80).

Zwrócić również należy uwagę na fakt, iż przedmiot roszczenia opartego na treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej też u.w.l.) i powództwa o ustalenie jest odmienny. Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wytoczone na podstawie art. 189 k.p.c. zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje, z tego względu,

że nie została podjęta, np. wskutek braku wymaganego statutem quorum lub braku wymaganej większości głosów do jej podjęcia. Natomiast powództwo oparte na art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali i ograniczone terminem określonym w art. 25 ust. 1a powołanej ustawy zmierza do eliminacji z obrotu prawnego uchwały istniejącej, a więc formalnie skutecznie podjętej, ale niezgodnej z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszającej interesy właściciela lokalu.

Wskazać również należy, iż podmioty prawne typu korporacyjnego składają oświadczenia woli w formie uchwał odpowiednich organów. Podobnie jest ze wspólnotami właścicieli lokali, obejmującymi zabudowaną nieruchomość, w której została wyodrębniona własność poszczególnych lokali. Powszechnie przyjmuje się, że wspólnota taka ma zdolność prawną, chociaż nie jest osobą prawną (art. 33¹ § 1 k.c.). Podstawowe znaczenie w takiej wspólnotcie mają uchwały właścicieli lokali, podejmowane bądź na zebraniu, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, bądź w drodze kombinacji obu tych metod głosowania (art. 23 ust. 1 u.w.l.). Przepisy regulujące działalność podmiotów prawa typu korporacyjnego zawierają zwykle szczególne unormowania dotyczące wadliwości oświadczeń woli wyrażonych w formie uchwał (por. przykładowo art. 42 Prawa spółdzielczego, art. 240 i art. 241 oraz art. 413 i art. 414 poprzednio obowiązującego Kodeksu handlowego, czy art. 249, art. 251, art. 422 i art. 424 k.s.h.). Na tle ustawy o własności lokali brak jest szczególnych uregulowań, które wskazywałyby na przypadki nieistnienia uchwały, a tym samym przedmiotowe pojęcie nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Jak już wskazano powyżej panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. przykładowo orzeczenia Sądu Najwyższego: z 9 października 1972 r., II Cr 171/72, OSNC 1973, nr 7 - 8, poz. 135, w którym podjęta w takich warunkach uchwałę uznano co prawda za "bezskuteczną", ale odpowiada to obecnie używanemu pojęciu uchwały nieistniejącej; z 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 45; z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/ 98, OSNC 1999, nr 10, poz. 171, czy z 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 241). Faktem jest również, że w/w judykaty wydawane były na tle uchwał organów spółdzielni lub organów spółek, ale niewątpliwie zachowują swój walor odpowiednio także na gruncie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Przechodząc już do oceny zgłoszonych roszczeń wskazać wypada, iż strona powodowa domagając się ustalenia nieistnienia kwestionowanej uchwały zarzuciła szereg uchybień, wskazujących na nie uzyskanie wymaganej większości głosów, a mianowicie nie poddanie pod głosowanie uchwały, która została przedstawiona w informacji jako podjęta, wadliwość oddanych głosów z uwagi na nieopatrzenie kart do głosowania datą, brak czytelnych podpisów na kartach

w miejscu przeznaczonym na złożenie oświadczenia „za”, nie przedstawienie pełnomocnictw udzielonych osobom, które w takim charakterze oddały głos, nieprawidłowości w zakresie oznaczenia danych osoby na karcie do głosowania z danymi wynikającymi z księgi wieczystej.

Z uwagi na podnoszone uchybienia, powodowie twierdzili, iż uchwała w ogóle nie stała się przedmiotem głosowania lub też, przedstawiając szczegółowe dane liczbowe zarówno w piśmie

z 28 września 2019 roku, jak również z 15 grudnia 2019 roku a także w załączniku do protokołu rozprawy z 18 lutego 2020 roku, wskazali, iż nie uzyskała wymaganej większości głosów.

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd w całości podziela argumentację zaprezentowaną przez powodów odnośnie roszczenia nieistnienia zaskarżonej uchwały, a w tym wszystkie rozważania i zasadniczo również wyniki liczbowe przedstawione przy uwzględnieniu różnych wariantów, które wskazują, iż pomimo poinformowania członków wspólnoty pismem z 29 grudnia 2018 roku o podjęciu uchwały nr (...) przy przyjęciu stanu głosowania na dzień 15 grudnia 2018 roku, w głosowaniu nie uzyskano wymaganej większości.

W pierwszej kolejności wskazać jednak należy, iż w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nie obowiązywały odmienne regulacje niż przewidział to ustawodawca w art. 23 ust. 2 u.w.l. zgodnie z którym uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Przedmiotowa regulacja została powtórzona odpowiednio w § 17 ust. 1 Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej (k. 257). Ponadto w myśl § 23 ust. 2 Statutu w głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów uczestniczą wyłącznie właściciele, którzy w głosowaniu na zebraniu nie uczestniczyli bądź wstrzymali się od głosu. Ponadto członkowie postanowili, iż uchwałę uważa się za podjętą z dniem, w którym oddano za nią większość głosów właścicieli lokali - liczoną zgodnie z przepisem art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l. Zarząd został natomiast zobowiązany do powiadomienia każdego właściciela na piśmie - za pokwitowaniem, zawierającym datę przyjęcia powiadomienia o pojeniu uchwały (§ 19 Statutu k. 257v).

Z przywołanych powyżej regulacji należy wyprowadzić wniosek, iż z chwilą zakomunikowania przez Zarząd o podjęciu uchwały, uchwała zaczyna obowiązywać, wiąże członków wspólnoty, co wyklucza po wykonaniu w/w czynności (§ 19 Statutu) możliwość dalszego zbierania głosów w przedmiocie podjętej już uchwały.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy uznać należało, iż wobec zakwestionowania uzyskania wymaganej większości, tj. podjęcia uchwały nr (...) badaniu podlegały karty do głosowania, na podstawie których doszło do ustalenia, że została podjęta. Tym samym w ocenie Sądu brak było podstaw do badania kart do głosowania, na których zostały oddane głosy po w/w dacie, co w niniejszej sprawie oznacza dzień 15 grudnia 2018 roku. Już w tym miejscu zaznaczyć należy, iż z uwagi na konstrukcję złożonych do akt sprawy kart do głosowania, niezawierających daty oddania głosu, przeprowadzenie wskazanej oceny, konkretnie na dzień 15 grudnia 2018 roku nie jest możliwe. Podkreślić bowiem wypada, iż poza kartami, które zostały złożone przez członków wspólnoty uczestniczących w Zebraniu w dniu 23 marca 2018 roku (wskazanych na liście obecności) poczynienie ustalenia, kiedy, tj. w jakiej dacie pozostałe karty zostały oddane nie jest możliwe. Przedmiotową czynność dodatkowo utrudnił sam pozwany albowiem pomimo zobowiązania wystosowanego przez Sąd nie złożył oryginałów kart do głosowania, a złożone kserokopie nie odpowiadały nawet ilości wskazanej w piśmie informującym o podjęciu spornej uchwały. Jak słusznie wskazali powodowie pozwany przedstawił 40 kart (k. 70-147), wśród których nadal nie została złożona karta dotycząca lokalu (...) należącego do R. J., który jak wynika z listy obecności zebrania był na nim obecny. Nie ulega zatem wątpliwości, iż wobec oddania głosu na Zebraniu, karta ta powinna być również złożona. Niezależnie od powyższego przedstawiona liczba kart w kserokopii była wyższa, niż wynikało to

z informacji, na podstawie których doszło do obliczenia wielkości oddanych głosów „za” na dzień 15 grudnia 2018 roku. Orzekający Sąd podziela przy tym stanowisko, iż pomimo ciężaru dowodu spoczywającego na stronie powodowej zgodnie z art. 6 k.c., obowiązek przedstawienia kart do głosowania oraz listy osób głosujących, pozwalających na przeprowadzenie takiego dowodu spoczywa na pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej, która powinna dysponować takimi dokumentami. Nie złożenie takich dokumentów przez pozwaną skutkuje przyjęciem braku wymaganej większości głosów i uznaniem, że nie doszło do podjęcia uchwały (tak też SA w Warszawie w wyroku z 30 czerwca 2016 r. sygn. akt VI ACa 1167/15).

W pierwszej jednak kolejności wskazać należy, iż dla rozpoznania sprawy istotne jest co było przedmiotem głosowania, tj. uchwała o jakiej treści.

Powyższe zagadnienie związane jest przede wszystkim z tym, że integralną częścią uchwały nr (...) w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2017 rok, jest przedmiotowe sprawozdanie sporządzone w formie pisemnej. Nie ulega również wątpliwości, iż do projektu w/w uchwały wraz z zawiadomieniem o terminie Zebrania zostało załączone sprawozdanie finansowe podpisane wyłącznie przez A. B. (1) zawierające błędy w części „B. Rozliczenie zaliczki na pokrycie kosztów powstałych w lokalach pkt III ppkt 1. Ujęta w przedmiotowej pozycji kwota 4 081,41 zł oznaczała nadwyżkę kosztów nad przychodami w sytuacji gdy faktycznie w/w kwota powinna stanowić nadwyżkę przychodów nad kosztami. Przedmiotowy błąd został zgłoszony na Zebraniu, przy czym poza faktycznym przyznaniem, że błędnie została ujęta kwota z rozliczenia zaliczek i przychodów przez A. B. (1), żadna zmiana w formie pisemnej nie została naniesiona na sprawozdanie finansowe. Ponadto nie ulega wątpliwości, że przedmiotowe sprawozdanie finansowe nie zostało opatrzone datą oraz podpisami członków zarządu, a w/w braki nie zostały

uzupełnione na Zebraniu. Również na zebraniu na przegłosowano, iż pod głosowanie zostaje poddana uchwała ze zmienionym załącznikiem. Poczyniona konstatacja wynika nie tylko z zeznań świadków ale przede wszystkim z pisemnego protokołu z Zebrania, w którym nie zaprotokołowano aby nastąpiła jakakolwiek zmiana w treści uchwały a precyzyjnie w jej załączniku. Powyższe również nie zostało uczynione w stosunku do członków nieobecnych na Zebraniu, albowiem pozwana nie przedstawiła aby informacja w postaci zmiany treści załącznika do uchwały nr (...) została przesłana członkom wspólnoty, a szczególnie tym, którzy nie byli obecni na Zebraniu. Powyższe przyznała świadek D. D. (1), która w w/w okresie dopowiadała za wysyłkę pism, uchwał do członków wspólnoty.

Ponadto na tle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego istotne wątpliwości budzi w ogóle data (czas), w której doszło do poprawienia sprawozdania finansowego w zakresie przedstawionym powyżej, albowiem powyższego nie potrafił nawet określić A. B. (1).

W tych okolicznościach za słuszne należało przyjąć stanowisko powodów, iż wobec braku zmiany w załączniku sprawozdanie finansowe za 2017 rok, pod głosowanie został poddany pierwotny projekt uchwały nr (...), którego załącznikiem było błędne i niepodpisane przez członków zarządu sprawozdanie finansowe.

Z uwagi zatem na fakt rozbieżności w zakresie treści załącznika do projektu uchwały i treści załącznika do uchwały, która została przekazana z informacją o podjęciu uchwały (poprawione w części B pkt III ppkt 2), uznać należało, iż uchwała objęta informacją nie została podjęta albowiem uchwała o takiej treści nigdy nie została poddana pod głosowanie.

Niezależnie od powyższego przedmiotowa uchwała nie uzyskiwała wymaganej większości głosów nawet gdyby przyjąć, iż w drodze indywidualnego zbierania głosów przedstawiono członkom wspólnoty poprawioną wersję załącznika do uchwały nr (...) (co nie zostało wykazane), albowiem z uwagi na wskazany przez Zarząd wynik głosowania na dzień 15 grudnia 2018 roku, za w/w oddanych zostało 53,46 % udziałów, co po odjęciu udziałów przysługujących właścicielom, którzy byli na Zebraniu i głosujących „za” odpowiadających 24,36 %, prowadziłoby do wniosku, iż w trybie tym za sporną uchwałą oddałoby i tak tylko 29,10 % udziałów.

Przechodząc do oceny dalszych zarzutów wskazujących na nieistnienie spornej uchwały zaznaczyć wypada, iż w statucie Wspólnoty Mieszkaniowej określono wzór Karty do głosowania, a mianowicie zgodnie z § 22 Statutu powinna ona zawierać: nr uchwały, imię i nazwisko, a dla osób prawnych nazwę właściciela lokalu, numer lokalu, wielkość udziału właściciela nieruchomości wspólnej, rubryki głosuję „za”, głosuję przeciwko uchwale, wstrzymuję się.

Właściciel lokalu składa podpis w rubryce oznaczonej jako „głosuję „za”, głosuję przeciwko uchwale, wstrzymuję się” (§ 22 ust. 3 Statutu k. 258).

Zakres danych, które powinna zawierać Karta do głosowania nie obejmuje przy tym daty oddania głosu. Powyższe jednak w ocenie orzekającego Sądu jest elementem koniecznym, szczególnie gdy przy podjęciu uchwały stosuje się mieszany tryb głosowania. Jak już bowiem wskazano powyżej, data oddania głosu jest szczególnie istotna dla ustalenia kiedy dany głos został oddany i czy był on podstawą do ustalania wielkości oddanych głosów „za”. Ponadto ma ona znaczenie, jeżeli z chwilą podjęcia uchwały, zakomunikowania o powyższym członkom wspólnoty, tak jak w niniejszej Wspólnocie nie przewidywano dalszego głosowania, co również znalazło wyraz w informacji przekazanej członkom wspólnoty.

Na znaczenie daty oddania głosu i jej oznaczenia na Karcie do głosowania zwrócił uwagę również Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z 5 września 2017 roku (sygn. akt III C 304/15) oraz Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 17 kwietnia 2019 roku (sygn. akt VI ACa 1659/17). Jak już wskazano powyżej oznaczenie daty oddania głosu jest istotne w celu chociażby ustalenia, które karty zostały wypełnione przed datą zakomunikowania, iż uchwała została podjęta. Brak daty czyni powyższe całkowicie niemożliwym, a złożone karty z uwagi na przedstawiony brak nie mogą być w jakikolwiek sposób zweryfikowane.

W świetle przytoczonej regulacji zawartej w statucie Wspólnoty Mieszkaniowej uznać należy, iż zgodnie z wolą członków Wspólnoty głosowanie każdorazowo miało odbywać się przy pomocy specjalnych kart do głosowania spełniających określone wymagania. Tym samym należy wyprowadzić wniosek, iż tylko te karty stanowiły wyłączny dowód złożenia oświadczenia woli obejmującego akt głosowania, wobec czego karty dotknięte jakimikolwiek wadliwościami, które zostaną przedstawione powyżej, będą stanowiły przeszkody nieusuwalne w uznaniu, iż takie oświadczenie w ogóle zostało złożone (tak też SA w Warszawie w wyroku z 27 lutego 2018 r. sygn. akt V ACa 338/17).

Przed przystąpieniem do dalszej analizy złożonych kart do głosowania wskazać należy, iż powyższe jest również utrudnione z uwagi na nie przedstawienie sposobu liczenia głosów przy podjęciu spornej uchwały, jak również wobec nie złożenia zestawienia sumowania udziałów właścicieli lokali, którzy oddali odpowiednio głos „za” lub „przeciw”.

Faktem jest, iż dopiero przy piśmie z 23 października 2019 roku pozwana załączyła Listę właścicieli, na której podpisały się osoby obecne na Zebraniu i na której obok nr lokalu oraz imienia i nazwiska właściciela zamieszczone zostało oznaczenie wysokości udziału

w nieruchomości wspólnej. Zaznaczyć jednak należy, iż przedmiotowa lista nie uwzględnia kwestii współwłasności w częściach ułamkowych, z którymi wiąże się odpowiednio udział we współwłasności, i co do którego prawa współwłaściciela mogą być realizowane wyłącznie na podstawie udzielonego pełnomocnictwa. Ponadto wysokości udziałów ujawnione na przedmiotowej liście, nie zawierającej informacji o oddanych głosach i ich podsumowaniu liczbowego, odbiegają od wielkości udziałów wpisanych na kartach do głosowania, które nie mają odzwierciedlenia w danych zawartych w księdze wieczystej (karty w kopercie 284 - oznaczone jako - 294, 298, 300, 301, 304, 306, 307, 308, 309, 318, 322, 323, 324 i 326).

Przechodząc do dalszych kwestii wskazać należy iż analiza złożonych do akt oryginałów kart potwierdza, iż na skutek głosowania oddano karty:

- opatrzone tylko znakiem „x” (k. 85) dot. lokalu (...), zamiast złożenia czytelnego podpisu, przez co nie można zweryfikować kto oddał głos, w jakim czasie, a zatem niemożliwa jest weryfikacja osoby, która złożyła oświadczenie za właściciela lokalu;

- wypełnione dwoma kolorami a przy tym odpowiednio znakiem „+” lub „v” oraz parafą nakreśloną innym kolorem (k. 308 i 309 pozostające w kopercie k. 284) dot. lokali (...) - co podważa ich wiarygodności z uwagi na wątpliwości co do ich oryginalności, oraz czasu nakreślenia każdego ze znaków, jak również czy na pewno jedno i drugie zostało nakreślone przez tą samą osobę czy też zostało uzupełnione przez inną w późniejszym czasie;

- wypełnione przez pełnomocników, bez załączenia wymaganego pełnomocnictwa rodzajowego do podjęcia określonej czynności, na powyższe wskazuje dopisek „z up” lub też inne imię lub dane osoby, która złożyła podpis w rubryce za przyjęciem uchwały. Z uwagi na fakt, iż pozwana wspólnota nie dołączyła pełnomocnictw, niemożliwe było zweryfikowanie czy faktycznie głos został oddany przez osobę umocowaną. Ponadto pełnomocnicy nie podpisali się również pełnym imieniem i nazwiskiem przez co nawet gdyby zostało złożone pełnomocnictwo nadal istniałaby trudność w weryfikacji i ustaleniu prawdziwości podpisu i tożsamości osoby, która go złożyła - dot. lokali (...) (karty 302, 304 i 314 - w kopercie k. 284);

- nie wypełnione w zakresie wysokości udziałów - dot. lokali (...) (karty 330 i 329 w kopercie k. 284), a tym samym nie odpowiadają nawet wymogom wskazanym w § 22 ust. 2 Statutu;

- na których pozwana naniosła inne nazwisko właściciela niż widniało 23 marca 2018 roku w księdze wieczystej lokalu dot. (...) (karty 304, 295 i 325 - w kopercie k. 284), przez co powstają wątpliwości kto faktycznie oddał głos i z jakim lokalem jest on związany;

- na których zamieszczono wyłącznie parafę (nieczytelną) w miejscu przeznaczonym na złożenie oświadczenia w formie podpisu, który to wymóg wynikał Statutu (lokal A/1 - k. 288 - kop. 284, A/8 - k. 289 - kop. 284, B/2 - k. 300 - kop. 284, B/7 - k. 304 - kop. 284, B/14 - k. 307 - kop. 284, B/176 - k. 310 - kop. 284, B/15 - k. 298 - kop. 284, C/5 -

k. 299 - kop. 284, C/8 - k. 316 - kop. 284, C/13 - k. 317 - kop. 284, C/14 - k. 318 - kop. 284, C/17 - k. 320 - kop. 284, C/21 - k. 322 - kop. 284, C/22 - k. 323 - kop. 284, C/24 - k. 325 - kop. 284 i C/25 - k. 326 - kop. 284), co oznacza brak możliwości jednoznacznej identyfikacji osoby, która nakreśliła parafę, a tym samym podważa wiarygodność w/w kart tym bardziej, iż w żadnym innym miejscu osoba, która dokonała jej nakreślenia nie złożyła czytelnego podpisu. Przedstawione karty zawierające parafy zostały bowiem wypełnione w zakresie szeregu danych pismem komputerowym. Tym samym uznać należy, iż wyłącznie złożenie pełnego podpisu umożliwiło bezsporne określenie, że zostało nakreślone przez właściciela lokalu, czy też inną osobę która powinna legitymować się pełnomocnictwem, łączna wartość udziałów kart do głosowania oddanych z nakreśloną parafą odpowiadała 29,284 %;

- różniących się graficznie od pozostałych, bo obrazujących tabelę zajmującą tylko jedną stronę i zawierającą 14 numerów uchwał, podczas gdy wszystkie pozostałe karty są dwustronicowe i zawierają 20 numerów uchwał dot. lokali nr (...) (karta 288 i 313 w kopercie k. 284).

W dodatku karta dot. lokalu (...) w nagłówku zawiera inną datę zebrania niż 23 marca 2018 roku, a ponadto nadal nie została złożona w oryginale przez co niemożliwe jest przyznanie jej waloru wiarygodności;

- zawierające oświadczenie właścicieli złożone już w toku niniejszego postępowania, załączone dopiero wraz z pismem z 23 października 2019 roku, tj. po tym jak R. J. na rozprawie w dniu 16 października 2019 roku poinformował, że nadal trwa głosowanie, pomimo, iż taka czynność pozostawała w sprzeczności z informacją zawartą w przedmiocie zakomunikowania właścicielom lokali o podjęciu uchwały a także regulacją wynikającą z § 23 ust. 3 i § 19 Statutu, z którego wynika, iż z chwilą osiągnięcia wymaganej większości uchwała zostaje podjęta co należy rozumieć jako zakończenie zbierania głosów. Wskazać należy, iż wszystkie czynności zmierzające do zweryfikowania ilości oddanych głosów, a także prawidłowości złożonych oświadczeń pozostają w kompetencji członków zarządu, którzy są również odpowiedzialni za prawidłowe przygotowanie kart do głosowania i czuwania aby dane właścicieli lokali uprawnionych do głosowania były kompatybilne z danymi zawartymi w księdze wieczystej lub też dysponowania w celu okazania dokumentami, które wyjaśnią zaistniałe rozbieżności. Tym samym to na nich spoczywa obowiązek sprawdzenia w/w danych, i odpowiedniego zareagowania gdyby okazało się, iż któryś z członków złożył wadliwie wypełnioną kartę. Zwrócić również należy uwagę, co już podkreślono, iż szczególnego znaczenia nabiera złożenie czytelnego podpisu na karcie albowiem głosowanie jest jawne a jego wynik pozostaje w związku z posiadanym udziałem przez każdego właściciela lub współwłaściciela co podlega weryfikacji.

Podsumowując przedstawione powyżej wadliwości kart do głosowania w ocenie Sądu wpływają one na rzetelność, wiarygodność i weryfikowalność ujawnionych w nich danych, istotnych dla ustalenia czy uchwała została podjęta.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego stwierdzić należy, iż tylko niewielki odsetek kart spełniał wymagania zarówno wskazane w § 22 ust. 2 Statutu, jak i umożliwiające w sposób jednoznaczny identyfikację osób/osoby, które oddały głos, a tym samym treść oświadczenia jaką wyraził właściciel nieruchomości. Przedmiotowy odsetek bez uwzględnienia kart przedłożonych dodatkowo przy piśmie z 23 października 2019 roku wynosi jedynie 15,682 % (dot. lokali (...) - k. 291 - kop. 284, A/18 - k. 294 - kop. 284, B/3 - k. 301 - kop. 284, B/6 - k. 303 - kop. 284, B/8 - k. 305 - kop. 284, B/11 - k. 306 - kop. 284, B/17 - k. 312 - kop. 284, C/7 - k. 315 - kop. 284, C/15 - k. 319 - kop. 284, C/19 - k. 321 - kop. 284 i C/23 - k. 324 - kop. 284), co oznacza, iż dana uchwała nie uzyskała wymaganej większości - 50%. Wobec nie uzyskania wymaganej większości głosów Sąd uznał, że zaskarżona uchwała jest nieistniejąca.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż nawet gdyby uznać nieczytelne parafy za właściwą formę złożenia oświadczenia woli, wyrażonego w karcie do głosowania, to i tak uchwała nie uzyskałaby wymaganej większości, albowiem wadliwości kart w postaci zamieszczenia wpisów dwoma kolorami, opatrzenie karty wyłącznie znakiem graficznym (brak oryginału karty) oraz karty nieweryfikowalne z uwagi na nie złożenie pełnomocnictwa, dotyczą takiego odsetka, iż za podjęciem spornej uchwały wypowiedziałoby się wyłącznie 46,361%.

W tym miejscu jeszcze raz należy podkreślić, iż wielkość udziałów reprezentowana przez właścicieli lokali wyliczona wg kart do głosowania złożonych w kserokopii, w których znak postawiono w rubryce „za” odpowiada wartości 56,92

% a nie jak wskazała pozwana w informacji nadesłanej po 15 grudnia 2018 roku 53,46%. Powyższe oznacza, iż sposób dokonania wyliczeń przez pozwaną jest praktycznie nieweryfikowalny. Ponadto różnorodność wadliwości, jakimi zostały dotknięte karty do głosowania praktycznie przez każdego oceniającego, analizującego je może prowadzić do odmiennych wniosków wyrażających się w różnych parametrach wielkości udziałów.

W tym miejscu już tylko ubocznie, w celu wyczerpania wszystkich zarzutów, należało się odnieść do żądania uchylenia uchwały jako sprzecznej z ustawą o rachunkowości oraz naruszającej zasady prawidłowego zarządu i interesu powodów.

Powyższe oparte zostało na treści art. 25 ust. 1 u.w.l. zgodnie, z którym „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.”

Niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2003, s. 759). Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.

Zaskarżanie do Sądu uchwały właścicieli lokali w oparciu o art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona którakolwiek z określonych w tym przepisie przesłanek: 1) uchwała nie jest zgodna z prawem, 2) uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali, 3) uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, 4) uchwała w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu, który składa pozew.

Powodowie domagając się pierwotnie uchylenia uchwały nr (...) wskazywali na jej uchybienia w zakresie stanowiącego jej integralną część załącznika zawierającego sprawozdanie finansowe za 2017 rok. Podnieśli, iż przedmiotowy załącznik przedstawiony wraz z projektem uchwały nie został podpisany przez członków zarządu a jedynie przez pracownika firmy administrującej nieruchomością, nie został opatrzony datą, zawierał błędy w części B pkt III ppkt 1 oraz naruszał zasadę ciągłości obowiązującą w rachunkowości z uwagi na niezgodność kwoty stanu konta remontowego - lata ubiegłe, która powinna odpowiadać kwocie wpisanej w sprawozdaniu za 2016 r. - przy saldzie na 31 grudnia 2016 roku, którego jednak nie odzwierciedlała. Powyższe uzasadnia sprzeczność uchwały z przepisami prawa, zasadami prawidłowej gospodarki oraz narusza interesy członków wspólnoty.

Już w tym miejscu gdyby uznać, iż przedmiotowa uchwała została jednak skutecznie podjęta, wskazać należy, iż Sąd w pełni podziela przytoczoną powyżej argumentację strony powodowej, co skutkowałoby uchynieniem zaskarżonej uchwały.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. zarząd obowiązany jest składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności.

Odnosnie formy i treści sprawozdania z działalności zarządu, będącego podstawą oceny pracy zarządu, stwierdzić należy, iż brak jest jednak wskazówek ustawowych w tym zakresie. Przyjmuje się, że musi ono obejmować rok kalendarzowy, a jego treść powinna być przejrzysta, czytelna. Składać powinno się z dwóch części: opisowej - zawierającej opis działań podejmowanych przez zarząd oraz części drugiej - finansowej, tj. analizę wykonania planu gospodarczego.

Podlegającemu złożeniu sprawozdaniu finansowemu stawia się wymóg rzetelności i kompletności (zob. uzasadnienie wyroku SA w Katowicach z dnia 08.02.2013 r., V ACa (...), LEX nr 1286524). Wprowadzie wspólnoty obowiązują uproszczone zasady prowadzenia rachunkowości, ale to nie oznacza, że zwolnione są one z obowiązku prowadzenia dokumentacji księgowej na zasadach i z zastosowaniem standardów wyrażonych w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. z 2016 poz. 1047 ze zm.) co znajduje również wyraz w orzecznictwie. Art. 80

ust. 3 wskazanej ustawy stanowi bowiem, że do jednostek niebędących spółkami handlowymi, jeżeli nie prowadzą działalności gospodarczej, nie stosuje się przepisów rozdziałów 6 i 7 ustawy. Poza wyłączeniem pozostawia 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 i informację dodatkową, obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Należy podkreślić, że z art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości wynika, że sprawozdanie finansowe, stanowiące część składową sprawozdania zarządu, winno mieć formę pisemną, a nadto zostać opatrzone podpisami wszystkich członków zarządu, którzy przyjmują odpowiedzialność za jego kompletność i rzetelność (por. wyrok SA w Białymstoku z 18 maja 2012 r., sygn. akt I ACa 1171/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 13 maja 2016 r., sygn. akt V ACa 844/15, postanowienie SN z 15 kwietnia 2019 r., sygn. akt I CSK 531/18).

Orzekający Sąd podziela również stanowisko, iż „Wymóg zaopatrzenia sprawozdania odpowiednimi podpisami nie stanowi obowiązku skomplikowanego i trudnego do wykonania,

a przepis art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości stanowi bezwzględnie wiążącą normę określającą wymogi formalne sprawozdania, które nie mogą być pominięte. Zaopatrzenie sprawozdania

w podpisy wszystkich osób wchodzących w skład jej organu ma zaś istotne znaczenie z punktu widzenia odpowiedzialności cywilnej i karnej, ale przede wszystkim pełni ważką rolę gwarancyjną, dając rękojmię, że złożone sprawozdanie jest rzetelne. Składając podpis pod sprawozdaniem każdy członek zapewnia, że sprawdził ów dokument i jest on rzetelny. Wymóg ten zwiększa pewność, że sprawozdanie jest rzetelne, skoro podpisali je wszyscy członkowie bądź w wypadku odmowy, znane są motywy braku podpisu pod sprawozdaniem i tym samym zastrzeżenia do rzetelności tego dokumentu. W konsekwencji tych wywodów uznać trzeba, że w sytuacji gdy, uchwała zatwierdzająca sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej dotyczy sprawozdania, które nie zostało podpisane przez wszystkich członków zarządu to uchwała taka jest sprzeczna z przepisami rangi ustawowej i jako taka, na skutek jej zaskarżenia w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.), winna być uchylona” (wyrok SA w Katowicach z 5 maja 2017 r., sygn. akt I ACa 1152/16).

W rozpoznawanej sprawie bezsporne jest, iż przedstawione na zebraniu w dniu 23 marca 2018 roku jako załącznik do projektu uchwały nr (...) sprawozdanie finansowe nie spełniało tych wymagań. Ponadto nie można przyjąć, również, że taki wymóg został spełniony nawet wówczas gdyby podzielić stanowisko, że członek zarządu R. J. dokonał przedstawienia tegoż sprawozdania (czego jednak nie potwierdza protokół z zebrania) albowiem z uwagi na wieloosobowy zarząd działający co najmniej od 2002 roku, takie oświadczenie zgodnie z art. 21 ust. 2 u.w.l. powinno być złożone przez co najmniej dwóch członków zarządu. Ponadto przedmiotowego wymogu nie spełnia również oświadczenie opatrzone datą 23 marca 2018 roku, co do którego jak wskazano powyżej, istnieją wątpliwości odnośnie czasu jego złożenia jak również sprawozdanie finansowe opatrzone już podpisami wszystkich członków zarządu stanowiące załącznik do uchwały nr (...), co do której zarząd przesłał informację, że została podjęta gdyż jak zaznaczono i omówiono powyżej wskazywało to na przedstawienie uchwały o innej treści niż poddana pod głosowanie. Ponadto z maili załączonych przez stronę powodową z 9 maja 2018 roku (k. 22-22v) oraz stanowiska zajmowanego przez stronę pozwaną w niniejszym postępowaniu wynika, iż pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie podjęła uchwały, w której uregulowałyby w jaki sposób chce prowadzić ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej, tj. czy chce prowadzić ewidencję uproszczoną, czy księgi rachunkowe na podstawie ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. Wobec braku takiegoż uregulowania należało przyjąć zasady przedstawione powyżej, od których nie odstąpiono, a które umożliwiają wobec podpisania sprawozdania finansowego przez członków zarządu ustalenie co najmniej osób odpowiedzialnych za sprawowanie prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

W tej sytuacji uznać należało, iż dokument sprawozdania niepodpisanego przedstawiony na zebraniu 23 marca 2018 roku i załączony do uchwały nr (...) stanowił co najwyżej jego projekt. Sprawozdanie finansowe nieopatrzone podpisami członków zarządu w sensie prawnym nie istnieje i w konsekwencji nie może zostać zatwierdzone.

Konstatując przedstawione uchybienia formalne sprawozdanie finansowe przedstawione wraz z projektem uchwały (...) stanowiłyby podstawę uchylenia na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali powyższej uchwały jako sprzecznej z prawem.

Również pozostałe dwa zarzuty stanowiły o wadliwości uchwały poddanej pod głosowanie, z uwagi na naruszenie zasad prawidłowej gospodarki albowiem skoro zgodnie z art. 29 ust. 1 u.w.l. zarząd obowiązany jest prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksiegową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej to powyższe należy oceniać 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. 33¹ § 1 k.c. w zw. art. 6 zd.2 u.w.l. wspólnota mieszkaniowa, będąca tzw. ułomną osobą prawną. Nie ulega zatem wątpliwości, iż 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 (tak w uzasadnieniu wyroku SA w Warszawie z 4 maja 2018 r., sygn. akt VI ACa 450/16).

W pełni akceptując przywołany pogląd należy stwierdzić, iż przedstawione sprawozdanie finansowe za rok 2017, dość, że nie zostało podpisane, to jeszcze nie spełniało w/w oczywistych standardów, co wynika jasno z przytoczonych ustaleń faktycznych.

W związku z tym zaskarżona uchwała narusza również zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powodów, implikując m.in. brak należytej kontroli gospodarki finansowej wspólnoty, co w konsekwencji również skutkowałoby uchyleniem uchwały nr (...) zatwierdzającej sprawozdanie za 2017 rok.

W zakresie kosztów postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c., tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, zasądzając na rzecz powodów (łącznie z uwagi na stosunek małżeństwa) od pozwanej kwotę 200 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu.